

02.07.2020



# REVISION DER ORTSPLANUNG SCHWARZENBERG

RAUMPLANUNGSBERICHT



Vom Gemeinderat verabschiedet am 02. Juli 2020 zu Händen kantonaler Vorprüfung



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



# IMPRESSUM

Auftrag:	Revision der Ortsplanung, Schwarzenberg
Auftraggeberin:	Gemeinde Schwarzenberg Dorfstrasse 12 6103 Schwarzenberg
Auftragnehmerin:	ZEITRAUM Planungen AG Brünigstrasse 25 6005 Luzern 041 329 05 05 info@zeitraumplanungen.ch
Bearbeitungsteam:	Daniel Kaufmann, Raumplaner FH (Projektleiter) Juana Helfenstein, Raumplanerin BSc FH
Dateiname	swa_Raumplanungsbericht_Ortsplanung_200901.docx



# INHALTSVERZEICHNIS

1.	GRUNDLAGEN.....	5
2.	PLANUNGSGEGENSTAND .....	6
2.1	Ausgangslage und Motivation .....	6
2.2	Bau- und Planungskommission.....	7
2.3	Ablauf der Ortsplanungsrevision.....	7
2.4	Bisherige Entwicklung der Gemeinde.....	10
3.	BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERGEORDNETEN RECHTS .....	14
3.1	Sachpläne und Konzepte des Bundes .....	14
3.2	Raumplanungsgesetz (RPG) .....	14
3.3	Kantonaler Richtplan.....	18
4.	KONZEPTIONELLE GRUNDLAGEN FÜR DIE NUTZUNGSPLANUNG.....	20
4.1	Siedlungsleitbild .....	20
4.2	Umsetzung des Siedlungsleitbildes in der Ortsplanungsrevision .....	21
5.	ÄNDERUNGEN IN DER NUTZUNGSPLANUNG.....	23
5.1	Grundsätzliche Änderungen.....	23
5.2	Umzonungen .....	29
5.3	Auszonungen.....	31
5.4	Gebiete mit Spezialvorschriften .....	33
5.5	Neue Definition der Baubegriffe.....	34
6.	ANPASSUNGEN AUFGRUND RÜCKZONUNGSSTRATEGIE.....	39
6.1	Ausgangslage .....	39
6.2	Prozess .....	39
6.3	Rückzonungsflächen gemäss Kanton Luzern.....	40
6.4	Rückzonungen in der Gemeinde .....	41
7.	ÄNDERUNGEN IM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR) .....	58
7.1	Systematik.....	58
7.2	Wichtigste Inhalte des neuen BZR.....	58
8.	UMGANG MIT BESTEHENDEN GESTALTUNGSPLÄNEN .....	67
8.1	Überprüfung der Gestaltungspläne .....	67
9.	BAUZONENKAPAZITÄT UND BEDARFSNACHWEIS (LUBAT).....	70
10.	WEITERE PLANUNGSINSTRUMENTE.....	70
10.1	Fusswegrichtplan.....	70
11.	RAUMPLANERISCHE WÜRDIGUNG .....	71
	ANHANG .....	72



# PRÄAMBEL

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.





# 1. GRUNDLAGEN

Zur Abstimmung kommen folgende Unterlagen:

- Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Zonenplan Gesamtzonenplan

Zur Orientierung liegen vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
- Siedlungsleitbild vom 12. Dezember 2013
- Erschliessungsrichtplan: Teil öffentliche Fusswege (gemäss § 1 WegG) Eigenthal vom 14. Dezember 2011
- Erschliessungsrichtplan: Teil öffentliche Fusswege (gemäss § 1 WegG) Dorf + Lifelen vom 14. Dezember 2011

Beilagen:

- Gemeinde Schwarzenberg Vorabklärung Bestimmungen Dorfkernzonen, Dienststelle Raum und Wirtschaft Kanton Luzern vom 17. März 2020
- Pläne Auswertung Überbauungsziffer Ortsteil Dorf/ Lifelen und Ortsteil Eigenthal vom 06. März 2019
- Pläne Höchster Gebäudepunkt Ortsteil Dorf/ Lifelen und Ortsteil Eigenthal vom 09. März 2019
- Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis (LUBAT) (In Bearbeitung beim Kanton)

Beilagen Rückzonungen:

- Lubat- und Rückzonungsanalyse, Stellungnahme zu den Vorschlägen Auszonungen, Gemeinde Schwarzenberg, Bericht vom 09. Januar 2019
- Lubat- und Rückzonungsanalyse, Stellungnahme zu den Vorschlägen Auszonungen, Gemeinde Schwarzenberg, Pläne Dorf, Lifelen und Eigenthal vom 09. Januar 2019
- Gemeinde Schwarzenberg Rückzonungsstrategie, Stellungnahme Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen; Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement Luzern vom 05. Dezember 2019
- Gemeinde Schwarzenberg, Rückzonungsbilanz vom 14.08.2020

Laufendes Projekt Ortsplanung:

- Teilrevision Nutzungsplanung Schwarzenberg: Ausscheidung Gewässerräume, Stand Vorprüfung



## 2. PLANUNGSGEGENSTAND

### 2.1 AUSGANGSLAGE UND MOTIVATION

Die letzte Teiländerung der Ortsplanung Schwarzenberg erfolgte im Juni 2017. Der Gemeinderat möchte die Ortsplanung rechtzeitig umfassend den aktuellen Verhältnissen anpassen. Dies auch aufgrund des neuen kantonalen Planungs- und Baugesetzes mit der Einführung der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und dem damit verbundenen Wechsel von der Ausnützungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ).

Zusätzlich wird die Rückzonungsstrategie des Kantons in den vorliegenden Planungsinstrumenten umgesetzt.

Als Grundlage für die Revision diente das Siedlungsleitbild, welches am 12. Dezember 2013 vom Gemeinderat beschlossen wurde.

#### Wesentliche Elemente der Ortsplanungsrevision

- Umsetzung IVHB / aktuelles PBG
- Umsetzung Rückzonungsstrategie Kanton Luzern
- Umgang mit Gestaltungsplänen

#### Motivation

Auf der Grundlage folgender Motive und Absichten hat der Gemeinderat Schwarzenberg die Ortsplanung revidiert:

- Schwarzenberg entwickelt sich nachhaltig und nutzt die vorhandenen Ressourcen gezielt.
- Schwarzenberg strebt in allen Bereichen (Wohnen, Arbeiten, Dorfzentrum, Landschaft, Verkehr) eine qualitativ hochwertige Entwicklung an.
- die Weiterentwicklung der Siedlung konzentriert sich auf die bestehenden Bauzonen. (durch die Nutzung des bestehenden Potenzials an bisher ungenutzten Bauzonen)
- Schwarzenberg fördert die Energieeffizienz und die Siedlungsökologie.
- Schwarzenberg stimmt die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, den Schutz der Natur- und Landschaftswerte sowie die Ansprüche an ein attraktives Naherholungsgebiet aufeinander ab.
- Die drei Ortsteile Dorf, Lifelen und Eigenthal entwickeln sich individuell, ihren Stärken entsprechend, weiter.



## 2.2 BAU- UND PLANUNGSKOMMISSION

Die Ortsplanungsrevision wird durch die Bau- und Planungskommission mit folgenden Mitgliedern sowie Ortsplanern erarbeitet:

Kommission:

- Marcel Gigon, Gemeindepräsident
- Peter Zurkirchen, Gemeinderat Ressort Bau + Umwelt
- Nik Fuchs
- Werner Stadelmann
- Daniel Bucher
- Raphael Burri
- Judith Bühler
- Christoph Fluder
- Josef Hodel
- Ruedi Müller
- Beat Renggli
- Hans Ziegler

Ortsplaner ZEITRAUM Planungen:

- Daniel Kaufmann (Projektleiter)
- Juana Helfenstein

## 2.3 ABLAUF DER ORTSPLANUNGSREVISION

Die Überarbeitung der Ortsplanung begann bereits im Jahre 2013, mit dem Erarbeiten des Siedungsleitbildes. Am 12. Dezember 2013 wurde dieses vom Gemeinderat genehmigt. Dieses Planungsinstrument diente als Grundlage für die Ortsplanungsrevision. Aufgrund des neuen kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie der Rückzonungsstrategie des Kantons werden nun die kommunalen Planungsinstrumente auf die neue Gesetzgebung überführt.



### 2.3.1 BISHERIGE PLANUNGSSCHRITTE ORTSPLANUNG

1	Der Gemeinderat und die Bau- und Planungskommission erarbeiteten das Siedlungsleitbild der Gemeinde Schwarzenberg. Das Siedlungsleitbild wurde am 12. Dezember 2013 vom Gemeinderat verabschiedet.	2013
2	Die Bau- und Planungskommission Schwarzenberg erarbeitete die neuen Bestimmungen für das BZR, den neuen Zonenplan und den Teilzonenplan Gewässer- raum.	2019 -2020
3	Der Gemeinderat verabschiedete die Gesamtrevision für die kantonale Vorprüfung und zur Mitwirkung durch die Bevölkerung.	02. Juli 2020

### 2.3.2 PLANUNGSSCHRITTE RÜCKZONUNG

1	Information des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, dass die Gemeinde Schwarzenberg als Rückzonungsgemeinde kategorisiert wurde	11. Juni 2018
2	Gespräch zwischen Gemeinde Schwarzenberg, Ortsplaner und Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi)	12. September 2018
3	Stellungnahme der Gemeinde Schwarzenberg zu den vom Kanton vorgeschlagenen Rückzonungsflächen	09. Januar 2019
4	Zweites Gespräch zwischen der Gemeinde Schwarzenberg, Ortsplaner und Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi)	22. August 2019
5	Zustellung des finalisierten überarbeiteten Beurteilungsberichtes des Kantons	05. Dezember 2019
6	Informationsschreiben betroffene Grundeigentümer durch die Gemeinde	28. Januar 2020
7	Information durch Regierungsrat an Pressekonferenz	30. Januar 2020
8	Orientierungsveranstaltung für betroffene Grundeigentümer	12. Februar 2020
9	<i>Zweite Orientierung der Grundeigentümer anlässlich der Gemeindeversammlung</i>	<i>09. September 2020</i>



### 2.3.3 WEITERE PLANUNGSSCHRITTE

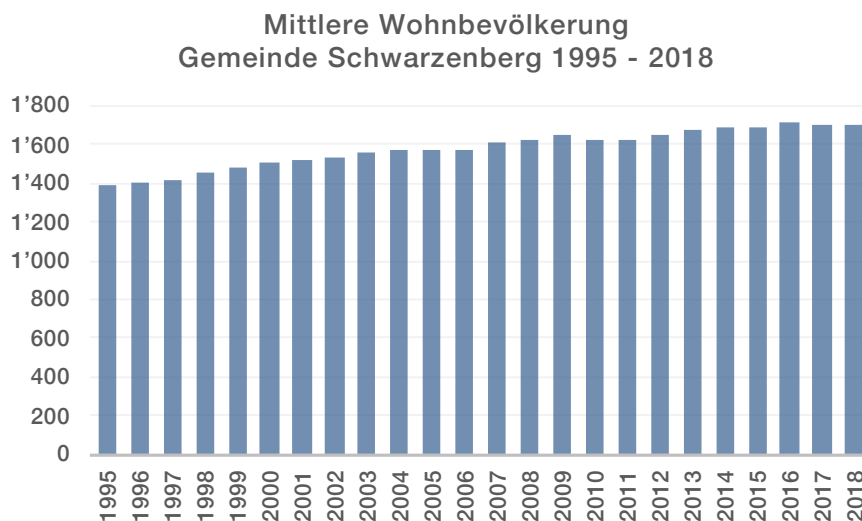
4a	Kantonale Vorprüfung	Oktober 2020 bis Februar 2021
4b	Mitwirkungsverfahren	1. Oktober bis 15. Dezember 2020
5a	Vorprüfungsbericht Kanton / Mitwirkungen Bevölkerung	Februar 2021
5b	Überarbeitung der Planungsinstrumente aufgrund der Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung	März - Mai 2021
6	Öffentliche Auflage	Frühsommer 2021
7	Einspracheverhandlungen	Sommer 2021
8	Beschluss Gemeindeversammlung	Herbst 2021
9	Genehmigung durch den Regierungsrat	Anfangs 2022



## 2.4 BISHERIGE ENTWICKLUNG DER GEMEINDE

### 2.4.1 BEVÖLKERUNG

Die Bevölkerung der Gemeinde Schwarzenberg ist bisher stetig, aber langsam gewachsen. Im Jahr 2018 zählte die Gemeinde Schwarzenberg rund 1'700 Einwohner.



Grafik: Entwicklung der mittleren Wohnbevölkerung der Gemeinde Schwarzenberg seit dem Jahr 1995 (1'390 Einwohner), 2000 (1'503 Einwohner), 2010 (1'631 Einwohner) bis 2018 (1'700 Einwohner); Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, (27.01.2020)

Der Vergleich der mittleren Wohnbevölkerung mit dem Kanton Luzern zeigt auf, dass die Gemeinde Schwarzenberg im Zeitraum von 15 und 30 Jahren mehr zugenommen hat als die mittlere Wohnbevölkerung im Kanton Luzern.

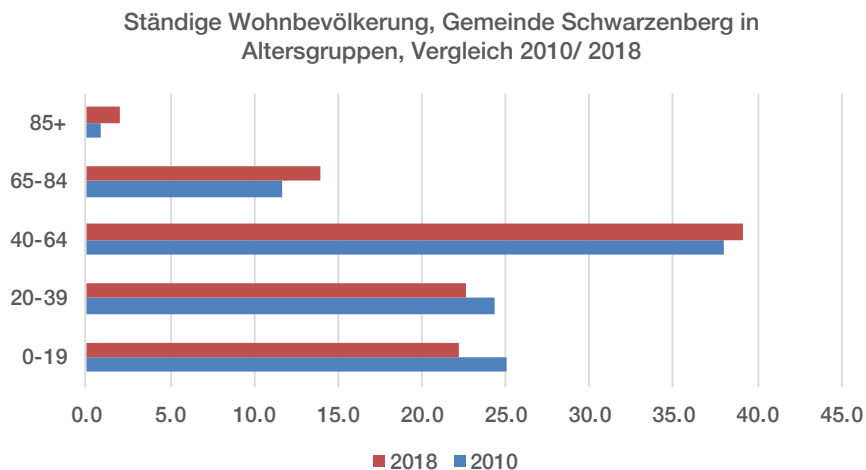
Gemeinde Schwarzenberg				
Jahr	Mittlere Wohnbevölkerung		Zunahme	Zeitspanne
	Absolut	in %	Absolut	
1988	1'287	100		
2003	1'555	121	+ 268	15 Jahre
2018	1'700	132	+ 413	30 Jahre

Kanton Luzern				
Jahr	Mittlere Wohnbevölkerung		Zunahme	Zeitspanne
	Absolut	in %	Absolut	
1988	317'660	100		
2003	354'354	112	+ 36'694	15 Jahre
2018	408'032	128	+ 90'372	30 Jahre

Tabellen: Mittlere Wohnbevölkerung von 1988, 2003 und 2018 in absoluten und relativen Zahlen (Schwarzenberg und Kanton Luzern); Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (27.01.2020)



Im Vergleich zwischen der ständigen Wohnbevölkerung von 2010 und 2018 ist ersichtlich, dass die Altersgruppen 40-64, 65-84 und 85+ Jahren gewachsen sind. Ein Rückgang ist in den Altersgruppen 0-19 und 20-39 Jahren sichtbar.



Grafik: Vergleich zwischen der ständigen Wohnbevölkerung 2010 und 2018 nach Altersgruppen;  
Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, (27.01.2020)

Der Anteil an 0-19 sowie 40-64 Jährigen liegt in der Gemeinde Schwarzenberg leicht über dem Schnitt des Kantons Luzern. Unter dem kantonalen prozentualen Schnitt liegt in Schwarzenberg der Anteil 20-39 Jährige.

Vergleich Altersstruktur 2018		
Altersstruktur	Gemeinde Schwarzenberg	Kanton Luzern
0-19 Jahre	22.2 %	20.4 %
20-39 Jahre	22.7 %	27.5 %
40-64 Jahre	39.1 %	34.6 %
65-84 Jahre	14 %	15.1 %
85+ Jahre	2 %	2.5 %

Tabelle: Verteilung der Bevölkerung auf die Altersklassen in prozentualen Angaben im Jahr 2018. Quellen: LUSTAT, Statistik Luzern, BFS, Bundesamt für Statistik (27.01.2020)



## 2.4.2 ARBEITSPLÄTZE

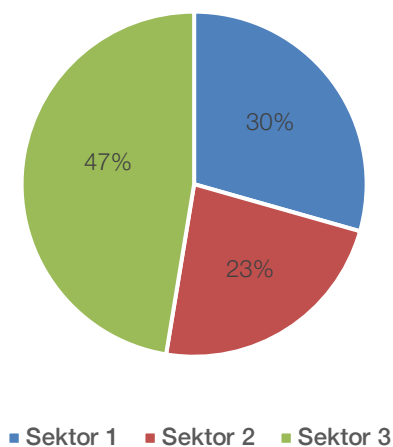
Im Onlineportal von LUSTAT Statistik Luzern sind für die Beschäftigten und deren Verteilung in den einzelnen Wirtschaftssektoren Zahlen für die Jahre 2011 bis 2017 bekannt.

Im Jahr 2017 arbeiteten im ersten Sektor (Landwirtschaft) rund 29.4 %. Im zweiten Sektor (Industrie und Gewerbe) arbeiteten 23.2% der Beschäftigten. Der dritte Sektor (Dienstleistungen) ist mit 47.4% am stärksten vertreten.

	Total Beschäftigte (Anzahl)	Beschäftigte pro Einwohner/in %	Nach Wirtschaftssektoren in %		
			Sektor 1	Sektor 2	Sektor 3
2011	448	0.27	37.7	20.1	42.2
2012	452	0.27	34.5	20.6	44.9
2013	446	0.27	36.3	16.6	47.1
2014	442	0.26	32.8	19.7	47.5
2015	466	0.27	30.7	18.7	50.6
2016	463	0.27	30.0	21.6	48.4
2017	470	0.28	29.4	23.2	47.4

Grafik: Prozentuelle Aufteilung der Beschäftigten in der Gemeinde Schwarzenberg auf die Wirtschaftssektoren; Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, (27.01.2020)

Aufteilung in die Wirtschaftssektoren 2017



Grafik: Verteilung der Beschäftigten nach Sektoren im Jahr 2017; Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, (27.01.2020)





### 2.4.3 BAU- UND WOHNUNGSWESEN

In den letzten 30 Jahren wurden in der Gemeinde Schwarzenberg 282 Wohnungen gebaut. Mit einem Anteil von 44% Einfamilienhäusern liegt die Gemeinde Schwarzenberg deutlich über dem Luzerner Schnitt von 16%.

	Wohnungen Total	Davon Einfamilienhäuser		Veränderung zum Vorjahr
		Einfamilienhäuser Absolut	Einfamilienhäu- ser in %	
<b>1990</b>	550	255	46.4	110
<b>2000</b>	660	293	44.4	117
<b>2009</b>	777	343	44.1	5
<b>2010</b>	782	348	44.5	5
<b>2011</b>	781	352	45.1	-1
<b>2012</b>	789	354	44.9	8
<b>2013</b>	794	359	45.2	5
<b>2014</b>	815	362	44.4	21
<b>2015</b>	822	367	44.6	7
<b>2016</b>	826	368	44.6	4
<b>2017</b>	829	371	44.8	3
<b>2018</b>	832	369	44.4	3

Grafik: Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1990; Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, (27.01.2020)

### 2.4.4 FAZIT

In der Gemeinde Schwarzenberg stieg die Bevölkerungsanzahl (mittlere Wohnbevölkerung) im relevanten Beobachtungszeitraum von 15 Jahren von 1'555 Einwohnern im Jahr 2003 auf 1'700 Einwohnern im Jahr 2018. Dies bedeutet einen Zuwachs von rund 145 Personen, respektive rund 10 Einwohnern pro Jahr. Prozentual ist dies eine höhere Zunahme im Vergleich zum kantonalen Wachstum im selben Zeitrahmen. Beim Vergleich der Altersgruppen wurde ersichtlich, dass es in den letzten Jahren einen Rückgang an 0-39 Jährigen gab. Hingegen nahmen die Altersgruppen 40 – 85+ zu. Diese Veränderung in der Gemeinde kann auf den demographischen Wandel zurückgeführt werden.

Bei der Betrachtung der Verteilung der Beschäftigten in die verschiedenen Wirtschaftssektoren wurde ersichtlich, dass sich in den letzten sechs Jahren nicht viel verändert hat und der dritte Sektor (Dienstleistungen) nach wie vor am stärksten vertreten ist.

Mit einem Anteil von 44% Einfamilienhäusern am Wohnungsbestand liegt die Gemeinde Schwarzenberg deutlich über dem kantonalen Durchschnitt. Seit dem Jahr 2010 wurden gemäss Statistik jedoch kaum noch Einfamilienhäuser erstellt; insgesamt 21. Zudem ist ersichtlich, dass in der Gemeinde Schwarzenberg in den letzten Jahren wenig neue Wohnungen erstellt wurden.



# 3. BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERGEORDNETEN RECHTS

Mit der vorliegenden Planung werden alle übergeordneten Zielsetzungen von Bund und Kanton Luzern berücksichtigt.

## 3.1 SACHPLÄNE UND KONZEPTE DES BUNDES

Sachplan (-teil) / Konzept	Relevanz / Betroffenheit
Infrastruktur und Luftfahrt	Nicht relevant
Schiene	Nicht relevant
Alptransit	Nicht relevant
Strasse	Nicht relevant
Übertragungsleitungen	Nicht relevant
Geologische Tiefenlager	Nicht relevant
Militär	Relevant / nicht betroffen
Fruchtfolgefächern	Nicht relevant
Nationales Sportanlagenkonzept	Nicht relevant
Grundzüge des Raumkonzeptes Schweiz	Die Ortsplanung der Gemeinde Schwarzenberg ist mit den Grundzügen des Raumkonzeptes Schweiz kompatibel.

## 3.2 RAUMPLANUNGSGESETZ (RPG)

### 3.2.1 ZIELE GEMÄSS RAUMPLANUNGSGESETZ

Die Ziele gemäss Art.1 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) werden wie folgt berücksichtigt:

Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird.

- **Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung.**



Die Ortsplanung der Gemeinde Schwarzenberg entspricht diesem Grundsatz. Sie orientiert sich an den diesbezüglichen Empfehlungen des Bundes und des Kantons (siehe nachfolgende Erläuterungen).

- **Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.**

Der Gemeinderat und die Bau- und Planungskommission der Gemeinde Schwarzenberg stehen in engem Kontakt mit der Bevölkerung. Sie kennen deren Anliegen und Bedürfnisse und lassen dieses Wissen vollumfänglich in die Ortsplanung einfließen.

Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen:

- **die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen;**

Mit entsprechenden Zonenbestimmungen wird in der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Schwarzenberg die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt, indem Gewässerräume, Naturschutzzonen und Landschaftsschutzzonen ausgeschieden wurden.

- **die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;**

Die Siedlungsentwicklung nach innen wird in der Gemeinde Schwarzenberg insbesondere im Ortsteil Dorf stattfinden. Durch die gewählten Baumasse in der Dorfkernzone (A und B) wird dem Ortsteil seine gewünschte Wachstumsmöglichkeit gegeben und mittels Qualitätsanforderungen wird einer angemessenen Qualität Rechnung getragen.

- **kompakte Siedlungen zu schaffen;**

Durch die Rückzonungsstrategie des Kantons Luzerns werden Flächen von peripheren und schlecht nutzbaren Randflächen ausgezont und dementsprechend wird das Siedlungsgebiet kompakter.

- **die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten;**

Die bereits bestehenden Arbeitszonen bleiben bestehen und werden auf die gewünschte Entwicklung der Gemeinde Schwarzenberg angepasst.

- **das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken;**

Die räumlichen Voraussetzungen für ansässige Gewerbebetriebe bleiben erhalten.



- **die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern;**

Mit der Ortsplanungsrevision werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht.

- **die Gesamtverteidigung zu gewährleisten;**

Aufgrund der Ortsplanung Schwarzenberg entstehen keine Hindernisse noch Einschränkungen für die Landesverteidigung.

- **die Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu fördern.**

Die Ortsplanungsrevision unterstützt diesen Ansatz der Integration.

### 3.2.2 PLANUNGSGRUNDSÄTZE GEMÄSS RAUMPLANUNGS- GESETZ

Die Planungsgrundsätze nach Art. 3 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) besagen, dass nachstehende Grundsätze zu berücksichtigen sind.

Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen:

- **der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben;**

Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Schwarzenberg verzichtet auf das Ausscheiden von Reservezonen (Übriges Gebiet B) wie im vorhergehenden Zonenplan und zont alle, momentan im Übrigen Gebiet B liegenden Flächen, in die Landwirtschaftszone um.

- **Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen;**

Grundsatz für das Einordnen in das Landschaftsbild sind im Art. 18 Landwirtschaftszone verankert worden.

- **See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden;**

Die See- und Flussufer werden durch das Ausscheiden der Gewässerräume besser geschützt als bis anhin.

- **naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben;**

Mit der Ortsplanungsrevision wird dem Erhalt der naturnahen Landschaften und Erholungsräumen Rechnung getragen. Das BZR enthält verschiedene Bestimmungen zum Schutz der Landschaft.

- **die Wälder ihre Funktionen erfüllen können.**

Durch den gesetzlich geregelten Waldabstand ist der Erhalt und der Schutz der natürlichen Funktionen der Wälder sichergestellt. Mit der Ortsplanung werden keine Wälder tangiert, respektive sind keine neuen Feststellungen des statischen Walrandes erforderlich.



Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

- **Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;**

Mit der Ortsplanung werden die bestehenden Arbeitsgebiete in der Gemeinde Schwarzenberg erhalten. Die Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig getrennt. In typische Mischzonen wie zum Beispiel im Dorfzentrum ist das Nebeneinander von Wohnen, Kleingewerbe und Läden zur Belebung erwünscht.

- **Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;**

An Veranstaltungen und Besprechungen mit Eigentümern weist der Gemeinderat darauf hin, dass er die Möglichkeit zu Baulandverflüssigung gemäss § 38 PBG bei Bedarf ausschöpfen wird. Mittels einer Umfrage bei den Grundeigentümern besteht nun eine Übersicht über die unbebauten Grundstücke.

- **Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;**

Die Grundsätze der Lärmschutzverordnung des Bundes wurden bei der Planung berücksichtigt und eingehalten.

- **Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;**

Grundsätzlich verbinden die Fusswege sämtliche wichtige Einrichtungen in allen Ortsteilen miteinander. Im kommunalen Fusswegrichtplan werden die wichtigsten Verbindungen gesichert.

- **günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;**

In der Gemeinde Schwarzenberg ist die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt.

- **Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.**

In der Gemeinde Schwarzenberg sind die Wohngebiete mit ihrer unmittelbaren Nähe zur Natur- und Kulturlandschaft mit viel Grünflächen versorgt. Die wertvollsten Einzelbäume, Feldgehölz, Gebüschgruppen, Hecken sind im Zonenplan festgelegt und werden damit grundeigentümergebunden geschützt.



Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen:

- **regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden;**

Das Kompetenzzentrum für Kooperation in der Region Luzern bildet der Gemeindeverband LuzernPlus. Er initiiert und organisiert die gemeindeübergreifende Zusammenarbeit.

- **Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein;**

In der Regel sind die öffentlichen Einrichtungen zentral gelegen und für Fussgänger, Velofahrende und mit dem öffentlichen Verkehr hinreichend erschlossen.

- **nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden.**

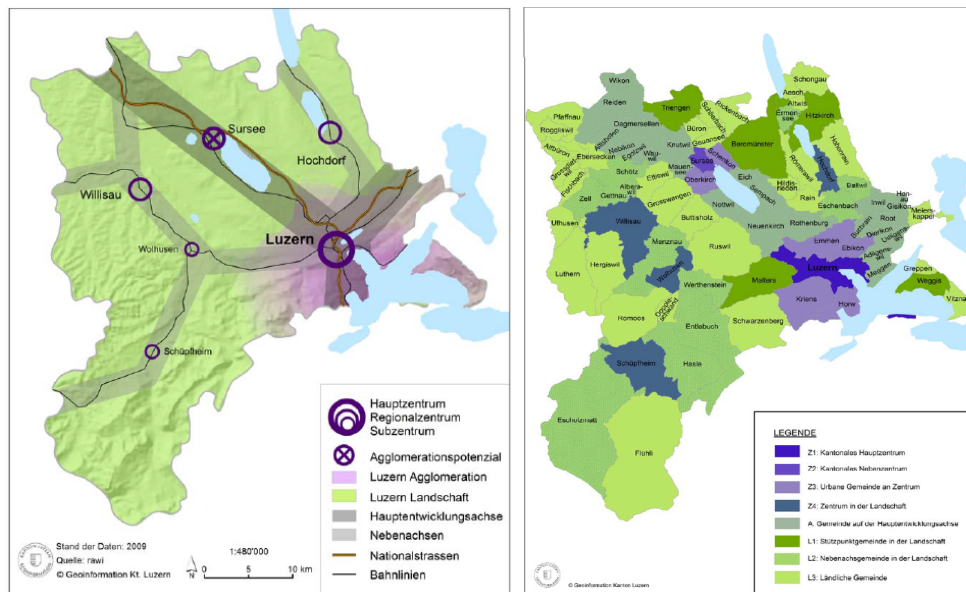
Die angestrebte Entwicklung, welche in der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Schwarzenberg verfolgt wird, wird keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung oder die Wirtschaft haben.

### 3.3 KANTONALER RICHTPLAN

Der Kantonale Richtplan vom 17. November 2019 wurde am 26. Mai 2015 teilrevidiert und am 22. Juni 2016 vom Bundesrat genehmigt. Zentrale Änderungen/ Ergänzungen sind in den Kapiteln «R6 Tourismus, Freizeit und Erholung», «S6 Entwicklungsschwerpunkte und Arbeitsplatzgebiete», «S7 Strategische Arbeitsgebiete» und «L5 Bauen ausserhalb der Bauzone» enthalten.



### 3.3.1 ZIELSETZUNGEN UND GRUNDSÄTZE



Bilder: Kantonaler Richtplan 2009 und Teilrevision 2015: Achsenstruktur, Gemeindekategorien, Zuordnung

Die Strategie der Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur zielt darauf ab, die bestehenden Stärken und Vorzüge auszuschöpfen und die kantonale Entwicklung durch eine räumliche Schwerpunktsetzung zu stärken.

Die Gemeinde Schwarzenberg kommt im Raum Luzern Landschaft zu liegen. Insgesamt soll sich der Raum-Luzern-Landschaft, unter Beachtung seiner landschaftlichen Qualitäten, nachhaltig und sorgsam weiterentwickeln. Mit der Ortsplanungsrevision werden die Vorgaben des Kantons zur räumlichen Entwicklung erfüllt.

Die Gemeinde Schwarzenberg wurde in die Gemeindekategorie «L3 Ländliche Gemeinde» eingeordnet. L3 ländliche Gemeinden liegen ausserhalb der Hauptentwicklungs- und Nebenachsen. Räumliche Entwicklungsprioritäten und Handlungsschwerpunkte für solche Gemeinden sind:

- Ortskerne stärken
- ländliche Siedlungsqualität erhalten
- Qualitäten traditioneller ländlicher Siedlungsstrukturen aufnehmen und mit angemessener Dichte punktuell weiterentwickeln
- Konzentration auf kommunale Arbeitsplatznachfrage

Mit der Ortsplanungsrevision werden diese Schwerpunkte mit punktuellen Verdichtungsmöglichkeiten im Ortsteil Dorf und mit Weiterentwicklungsmöglichkeiten in den Ortsteilen Lifelen und Eigenthal umgesetzt. Die für die Gemeinde Schwarzenberg prägende ländliche Siedlungsqualität mit ihren landschaftlichen Qualitäten werden erhalten und gesichert.



## 4. KONZEPTIONELLE GRUNDLAGEN FÜR DIE NUTZUNGSPLANUNG

### 4.1 SIEDLUNGSLEITBILD

Das Siedlungsleitbild der Gemeinde Schwarzenberg befasst sich mit den Themen Bevölkerungsentwicklung, Siedlungslenkung, Wohnen, Arbeitsplatzentwicklung, Dorfzentrum, Verkehr, Tourismus / Naherholung und dem Thema Energie und Siedlungsökologie. Im Siedlungsleitbild werden Strategien aufgezeigt für:

- die nachhaltige Entwicklung der Siedlung nach innen;
- die Weiterentwicklung der Siedlung (durch die Nutzung des bestehenden Potenzials an bisher ungenutzten Bauzonen);
- den Standort für die bestehenden Arbeitsplätze;
- die Stärkung des sanften Tourismus und Naherholung;
- das Nutzen der Ressourcen vor Ort sowie
- die Stärkung des Ortsbildcharakters.

Das Siedlungsleitbild wurde von der Bau- und Planungskommission in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat erarbeitet und am 12. Dezember 2013 vom Gemeinderat Schwarzenberg beschlossen.

Für die drei Ortsteile Dorf, Lifelen und Eigenthal werden unterschiedliche Entwicklungsschwerpunkte im Siedlungsleitbild gesetzt.

- Dorf: Wohnen, Arbeiten und **Leben**  
Die Entwicklung im Sinne von angestrebten Neueinzonungen wird sich auf den Ortsteil Dorf konzentrieren.
- Lifelen: Wohnen, **Arbeiten** und Leben  
Die bestehenden Arbeitsgebiete werden erhalten.
- Eigenthal: Wohnen, **Erholen** und Leben  
Der sanfte Tourismus um das Siedlungsgebiet wird gestärkt. Es wird eine gestalterisch qualitätsvolle Überbauung der bestehenden Bauzonen angestrebt.





## 4.2 UMSETZUNG DES SIEDLUNGSLEITBILDES IN DER ORTSPLANUNGSREVISION

### Siedlungsentwicklung

Gemäss Siedlungsleitbild verfügt die Gemeinde Schwarzenberg über viele – gemessen an den rechtlichen Möglichkeiten – unternutzte Parzellen. Diese Reserven sollen genutzt werden. Die Entwicklung soll insbesondere im Ortsteil Dorf stattfinden. Durch die gewählten Baumassen in der Dorfkernzone (A und B) wird dem Ortsteil seine gewünschte Wachstumsmöglichkeit gegeben.

### Wohnen

Die Gemeinde Schwarzenberg verfügt aufgrund ihrer Nähe zur Natur, zur Agglomeration und zu der Stadt Luzern eine besondere Wohnqualität für alle Generationen. Diese Qualität soll die Gemeinde Schwarzenberg weiterhin bieten können. Die bestehende Wohnqualität wird erhalten und gestärkt.

Der im Siedlungsleitbild erwähnte Generationenwechsel und die daraus entstehende Chance auf einen Umbau / Ausbau (innere Verdichtung) wird mit den neuen Rahmenbedingungen im Bau- und Zonenreglement ergriffen.

### Arbeiten

Gemäss Siedlungsleitbild soll die Gemeinde Schwarzenberg die bestehen Arbeitsplatzgebiete erhalten, die Ortsbildqualität erhöhen und auf die kommunalen Bedürfnisse ausrichten. Um die Ortsbildqualität in den Arbeitszonengebiete zu erhöhen, wurden im Bau- und Zonenreglement Vorgaben für eine qualitätsvolle Gestaltung geschaffen.

### Dorfzentrum

Das Siedlungsleitbild zeigt auf, dass das Dorfzentrum geprägt wird durch die Hauptverkehrsstrasse, welche mittendurch das Dorfzentrum verläuft. Mit gezielten qualitätsfördernden Auflagen, welche im Bau- und Zonenreglement verankert werden, soll das Erscheinungsbild des Dorfzentrums verbessert werden.

### Energie/ Siedlungsökologie

Die Vorgabe des Siedlungsleitbildes, die vorhandenen natürlichen Ressourcen möglichst zu nutzen, wird mit den neu geschaffenen Artikeln im Bau- und Zonenreglement abgehandelt.



## Siedlungsleitbild Entwicklungsgebiete

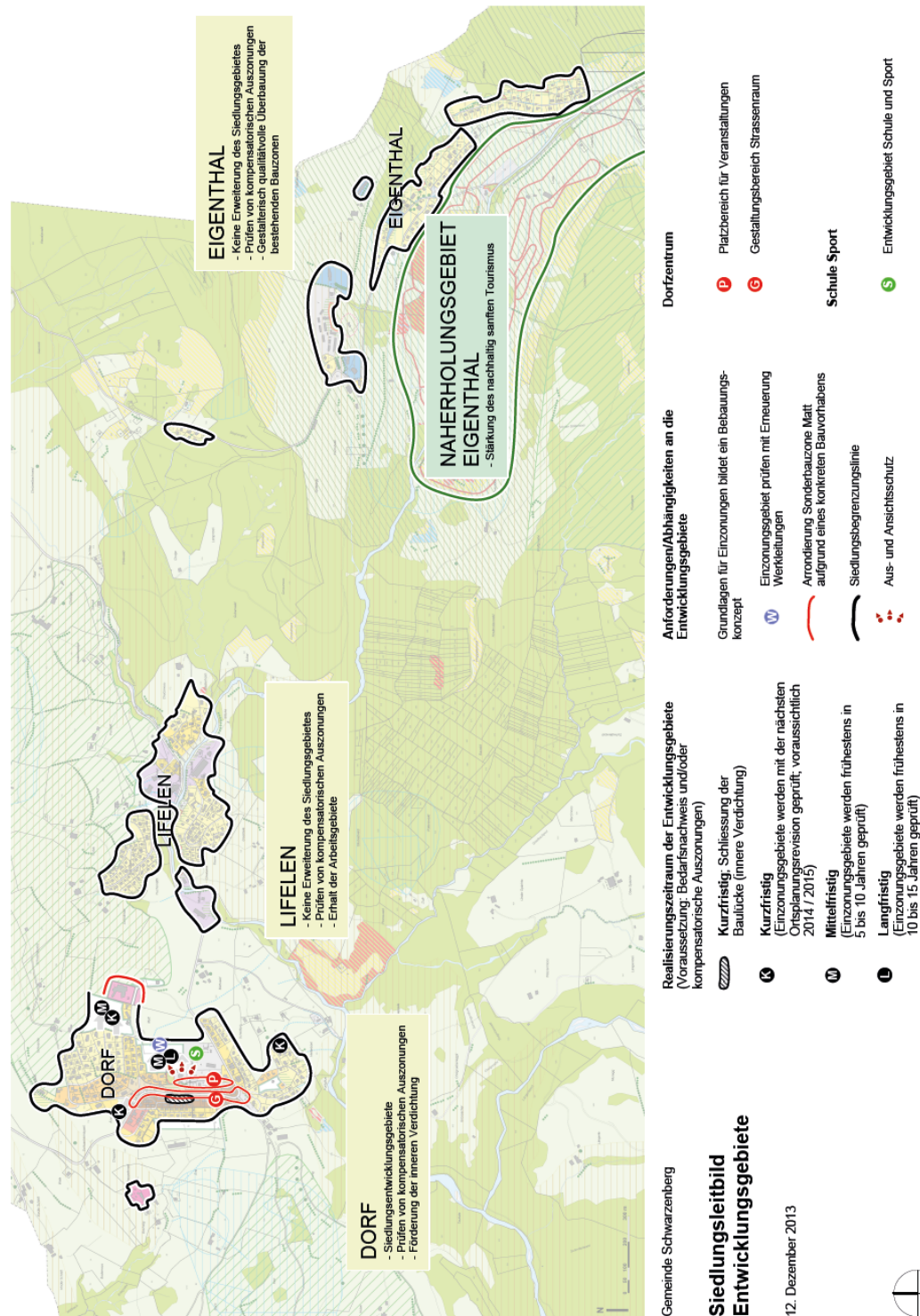


Bild: Siedlungsleitbild, Gemeinde Schwarzenberg vom 12. Dezember 2013



# 5. ÄNDERUNGEN IN DER NUTZUNGSPLANUNG

## 5.1 GRUNDSÄTZLICHE ÄNDERUNGEN

### 5.1.1 NEUE NOMENKLATUREN

Mit dem neuen kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) kam die Einführung der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Diese erfordert unter anderem neue Zonenbezeichnungen. Die neue Zonenbezeichnung orientiert sich, anstelle der bisher üblichen Bezeichnung mittels Anzahl Vollgeschosse, an der zulässigen Dichte. Mittels Buchstaben werden die Zonen von der dichtesten Wohnzone W-A zu der lockersten Wohnzone W-B bezeichnet. Ausserdem werden die bisherigen Dorfkernzonen neu in eine Dorfkernzone DK-A und eine Dorfkernzone DK-B aufgeteilt.

In der nachfolgenden Tabelle wird aufgezeigt, in welchen neuen Zonen resp. Zonenbezeichnungen die heutigen Zonen überführt werden. Detaillierterläuterungen sind in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

#### Übersicht bisheriger und neuer Definitionen der Zonen

Bisherige Bezeichnung	Neue Bezeichnung
4- geschossige Dorfkernzone 4 (DK-4)	Dorfkernzone A (DK-A) Dorfkernzone B (DK-B)
4- geschossige Dorfkernzone a (DK-4a)	
3- geschossige Dorfkernzone 3 (DK-3)	
3- geschossige Wohnzone (W3)	Dorfkernzone A (DK-A); Wohnzone B (W-B)
2- geschossige Wohnzone (W2-B)	Wohnzone A (W-A); Wohnzone B (W-B)
2- geschossige Wohnzone (W2)	Wohnzone A (W-A); Wohnzone B (W-B)
1- geschossige Wohnzone (W1)	Wohnzone B (W-B)
1- geschossige Wohnzone (W1), Bauzone 2. Etappe	Wohnzone B (W-B)
-	Überlagernd: Gebiete mit Spezialvorschriften (GmS)
Arbeitszone (Ar)	Arbeitszone (Ar)
Kurzzone (Kr)	Kurzzone (Kr)



<b>Bisherige Bezeichnung</b>	<b>Neue Bezeichnung</b>
Zone für öffentliche Zwecke (öZ)	Zone für öffentliche Zwecke (öZ)
Sonderbauzone Bochsli (SB Bochsli)	Sonderbauzone Bochsli (SB Bochsli)
Sonderbauzone Matt mit Gestaltungsplanpflicht (SB Matt)	Sonderbauzone Matt (SB Matt)
-	Verkehrszone (Vz)
-	Grünzone A (Gr-A)
Grünzone A (Gr-A)	Grünzone B (Gr-B)
Landwirtschaftszone (Lw)	Landwirtschaftszone (Lw)
Übriges Gebiet (ÜG-B)	-
Freihaltezone A (Fr-A)	-
Freihaltezone B (Fr-B) mit Enteignungsrecht (§ 58) für Langlaufloipen	Freihaltezone A (Fr-A) mit Enteignungsrecht (§ 58) für Langlaufloipen
-	Übriges Gebiet A Verkehrsflächen (ÜG-A)
Naturschutzzone I (Ns-I), Mahd	Naturschutzzone I (Ns-I), Mahd
Naturschutzzone II (Ns-II), Zone Weid	Naturschutzzone II (Ns-II), Zone Weid
Naturschutzzone III (Ns-III), Zone mit leichter Düngung	Naturschutzzone III (Ns-III), Zone mit leichter Düngung
Naturschutzzone IV (Ns-IV), Zone ohne Bewirtschaftung (Wald überlagert)	Naturschutzzone IV (Ns-IV), Zone ohne Bewirtschaftung (Wald überlagert)
-	Grünzone Gewässerraum (Gr-G)
-	Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)
-	Freihaltezone Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung
Schutzzone Geomorphologie (SG)	Schutzzone Geomorphologie (SG)
Landschaftsschutzzone I (LS-I)	Landschaftsschutzzone I (LS-I)
Landschaftsschutzzone II (LS-II)	Landschaftsschutzzone II (LS-II)



### 5.1.2 VERZICHT AUF DIE ZONE ÜBRIGES GEBIET B (ÜG-B)

Der neue kantonale Richtplan setzt einen je nach Gemeindekategorie differenzierten Prozentsatz für die bisherige Zone «Übriges Gebiet (ÜG-B)» (Reservezone) fest. Die Gemeinde Schwarzenberg wurde der Gemeindekategorie «L3 Ländliche Gemeinde» eingeteilt. Dies bedeutet eine Reserve von maximal 4%. Die Zone «Übriges Gebiet (ÜG-B)» war bisher keine Bauzone und musste für eine Einzonung das ordentliche Ortsplanungsverfahren durchlaufen. Somit war diese Zone eine strategische Festlegung, welche nun sinnvollerweise, neu im Siedlungsleitbild und nicht im Zonenplan gemacht wird. Daher werden die im kantonalen Richtplan zulässigen Reservezonen in der Gemeinde Schwarzenberg nicht räumlich fixiert, sondern alle heute in der Zone «Übriges Gebiet (ÜG-B)» liegenden Flächen in die Landwirtschaftszone umgezont.

### 5.1.3 VERKEHRSSZONE / VERKEHRSSFLÄCHE

Heute werden die Verkehrsflächen entweder dem «Übrigen Gebiet A (ÜG-A)» oder bei Erschliessungsstrassen der angrenzenden Bauzone zugeteilt. Das revidierte PBG verlangt nun die Ausscheidung von Verkehrszonen (innerhalb der Bauzonen) und Verkehrsflächen (ausserhalb der Bauzonen). Die im revidierten Zonenplan dargestellten Verkehrszonen und Verkehrsflächen wurden auf Grundlage der kantonalen Richtlinie «Darstellung der Verkehrszonen (§ 52 PBG) und Verkehrsflächen in den Zonenplänen» vom Januar 2019 ausgeschieden.

### 5.1.4 DORFKERNZONE A (DK-A) UND DORFKERNZONE B (DK-B)

Die Dorfkernzone A (DK-A) und die Dorfkernzone B (DK-B) unterscheiden sich zu den übrigen Zonen, indem sie nicht über die maximale Gesamthöhe definiert werden, sondern mittels einer Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird die Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes im Anhang des BZR festgehalten und nicht direkt auf dem Zonenplan. Eine detaillierte Erläuterung zu der Höhenbemessung befindet sich im Kapitel 5.5. Gemäss revidiertem PBG wird anhand der maximalen Gesamthöhe der künftige Grenzabstand bemessen (§ 122 PBG). Weil in den Dorfkernzonen auf die Festlegung der maximalen Gesamthöhe verzichtet wird und sich somit daraus kein Grenzabstand ableiten lässt, wird in den Dorfkernzonen ein minimaler Grenzabstand von 4 m vorgeschrieben. Zudem kann in der Dorfkernzonen nur mit einem qualitätssichernden Verfahren (z.B. Wettbewerb, Studienauftrag, begleitetes Verfahren) gebaut werden. Mit diesen Bestimmungen soll der gewünschten Entwicklung im Ortsteil Dorf Rechnung getragen werden.

Diese spezielle Regelung wurde im Vorhinein mit der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) abgeklärt und für gutgeheissen. Dies mit der Anmerkung, dass die Abgrenzung der Dorfkernzone B im westlichen Bereich zu überprüfen und gegebenenfalls zu verkleinern ist. Die Abgrenzung der Dorfkernzone B im Westen wurde, aufgrund der gewünschten Entwicklung des Dorfkerns gemäss Siedlungsleitbild, unverändert beibehalten. (Siehe auch



Beilage Gemeinde Schwarzenberg Vorabklärung Bestimmungen Dorfkernzonen, Dienststelle Raum und Wirtschaft Kanton Luzern vom 17. März 2020).

In den Dorfkernzonen A (DK-A) und B (DK-B) sind die 'Eckpfeiler' in den Zonenbestimmungen geregelt. Trotzdem sind die Bestimmungen so flexibel, dass auf die zukünftigen Bedürfnisse reagiert werden kann und für den entsprechenden (Bau-) Standort die städtebaulich richtige Lösung gefunden werden kann.



Bild Ausschnitt Anhang revidiertes BZR

### 5.1.5 GEBIETE MIT SPEZIALVORSCHRIFTEN (GmS)

Die neu geschaffene Zone «Gebiete mit Spezialvorschriften (GmS)» ist eine überlagernde Zone. Sie unterliegt den Bestimmungen der Grundnutzung, abweichend jedoch wird die Überbauungsziffer (anrechenbare Gebäudefläche) durch einen im Zonenplan definierten Baubereich ersetzt und anstelle der Gesamthöhe wird die Höhenbeschränkung mittels Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes bestimmt. Die Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes ist im Anhang des BZR festgehalten und nicht direkt auf dem Zonenplan. Eine detaillierte Erläuterung zu der Höhenbemessung befindet sich im Kapitel 5.5. Für die Baubereiche gelten die Bestimmungen gemäss § 30 PBG.

Mit der überlagernden Zone «Gebiete mit Spezialvorschriften» kann gezielt auf spezielle bestehende Baustrukturen in Schwarzenberg reagiert werden.

In den nicht vollständig realisierten Gestaltungsplänen werden die (noch) nicht überbauten Baubereiche im Zonenplan gesichert. Somit kann der bestehende Gestaltungsplan aufgehoben werden und es ist keine kostspielige Anpassung des Gestaltungsplans auf die neuen Gesetzesgrundlagen notwendig, damit die Bauten auf den noch nicht überbauten Baubereichen realisiert werden können.

### 5.1.6 VERZICHT AUF ÜBERLAGERENDE GRÜNZONE B

Mit der überlagernden Grünzone B wurde die Freihaltung von Waldrändern und Bachufern im Siedlungsgebiet sichergestellt. Die überlagernde Grünzone B wurde bis anhin entlang der gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandlinie ausgedehnt. Danach haben Bauten und Anlagen in der Regel einen Abstand von 20 m zum Waldrand einzuhalten (§ 136 Abs. 2 PBG). Über die Bewilligung von Ausnahmen bis minimal 15 m Waldabstand für Wohn- und Arbeitsräume sowie 10 m für übrige Bauten und Anlagen entscheidet die Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der Wohnhygiene, der Sicherheit und der Erhaltung des Waldes und seiner Funktionen (§ 136 Abs 3 PBG). Neu wird auf das Ausscheiden der überlagernden Grünzone B verzichtet. Entlang der Waldfeststellung wird ein 7,5 m breiter Streifen in die Grünzone A überführt. In der Grünzone A sind keine Hochbauten gestattet (ausgenommen Bestand und Ersatz bestehender Bauten im Unterabstand zum Wald). Die Nutzung als Garten, Park oder für landwirtschaftliche Zwecke ist gestattet. Anlagen und Einrichtungen, die diesen Nutzungsbestimmungen entsprechen, sind bewilligungsfähig. Dennoch muss der im PBG definierte Waldabstand eingehalten werden, um weiterhin die Freihaltung von Waldrändern sicherzustellen.

### 5.1.7 AUFHEBUNG DER FREIHALTEZONE A (FR-A)

Die Freihaltezone A (Fr-A) diente insbesondere zur Freihaltung von Bach-, Flussufern, Waldrändern und Aussichtsanlagen ausserhalb des Siedlungsgebietes. Insgesamt sind drei Freihaltezonen in der Gemeinde Schwarzenberg ausgedehnt, zwei im Gebiet Mattsagi / Sagenrain und eine im Gebiet Deckhus. Neu wird durch das Ausscheiden der Gewässerräume die Freihaltung von Bach- und Flussufern gewährleistet. Daher wird in der Revision der Ortsplanung auf die Freihaltezone A verzichtet.

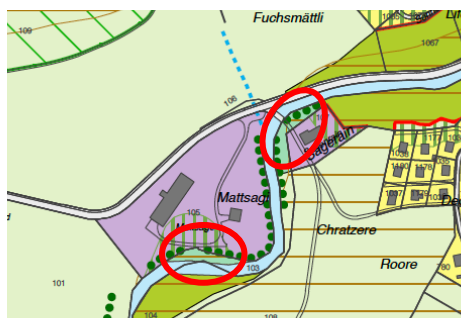


Bild: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan Gemeinde Schwarzenberg, Gebiet Mattsagi/ Sagenrain

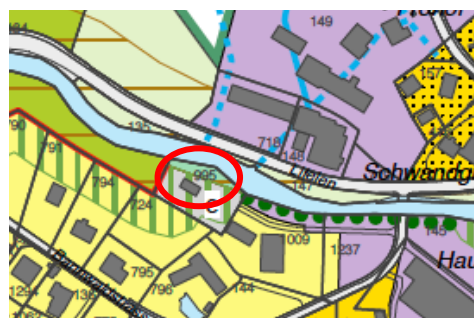


Bild: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan Gemeinde Schwarzenberg, Gebiet Deckhus



### 5.1.8 AUSSCHIEDUNG GEWÄSSERRÄUME

Am 01.01.2011 trat eine Revision des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) in Kraft. Am 01.06.2011 folgte die zugehörige Gewässerschutzverordnung (GschV), in welcher die Freihaltung der Gewässerräume eine stärkere Bedeutung zugemessen wird. Gemäss Art. 36a GSchG ist der Gewässerraum der oberirdischen Gewässer so festzulegen, dass die natürlichen Funktionen der Gewässer, der Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung gewährleistet sind. Im Rahmen der vorliegenden Revision werden die Gewässerräume entlang der Fliessgewässer innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets mittels überlagernden Grünzonen Gewässerraum bzw. überlagernden Freihaltzonen Gewässerraum ausgeschieden. Die Erarbeitung der Gewässerraumausscheidung in der Gemeinde Schwarzenberg wurde parallel zur Erarbeitung der Revision des Zonenplans vorgenommen und vorgängig dem Kanton zur Vorprüfung als Teilrevision zugesandt. Siehe dazu im Detail den Planungsbericht «Teilrevision Nutzungsplanung Schwarzenberg: Ausscheidung Gewässerräume» (Stand Vorprüfung).

### 5.1.9 NATURSCHUTZZONEN

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Naturschutzzonen auf die aktuellen Verträge angepasst. Über die geschützten oder schutzwürdigen Flächen gelten weiterhin die Verträge zwischen Kanton und Bewirtschaftern.

### 5.1.10 FELDGEHÖLZE, GEBÜSCHGRUPPEN UND HECKEN

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Feldgehölze, Gebüschgruppen und Hecken anhand von aktuellen Luftbildern sowie der historischen Karte von 1989 überprüft und angepasst (Verordnung zum Schutze der Hecken und Feldgehölze, erlassen vom Regierungsrat des Kantons Luzern am 19. Dezember 1989).

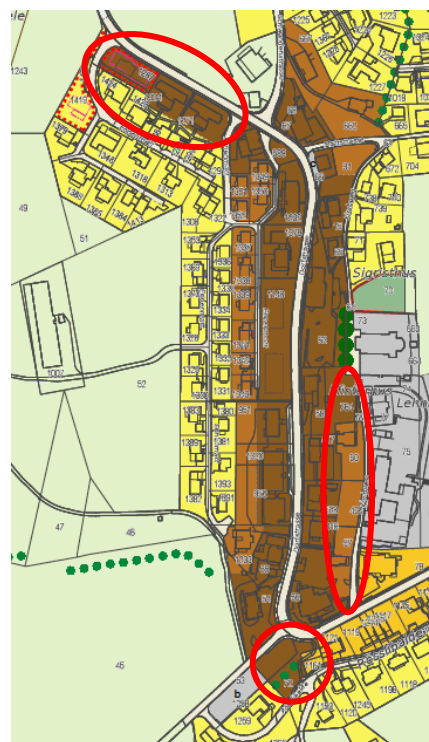
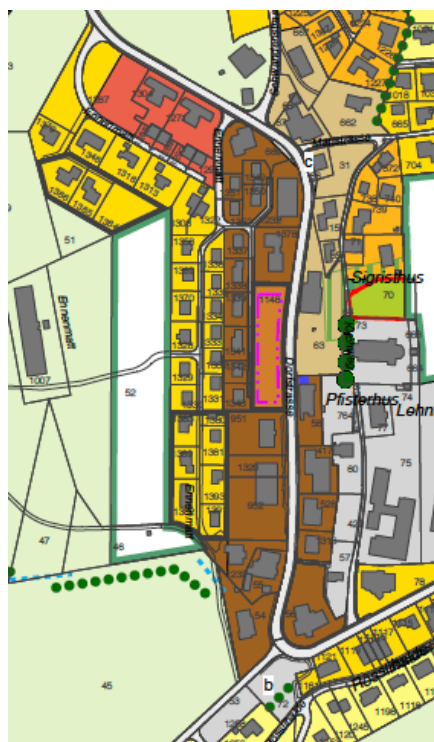


## 5.2 UMZONUNGEN

### 5.2.1 UMZONUNG IN DORFKERNZONE

Parzellen Nr. 57, 60, 72,  
422, 764, 1287, 1304, 1271

Die Grundstücke Nr. 57, 60, 72, 422, 764, 1287, 1304 und 1271, welche momentan zum einen in der Zone für öffentliche Zwecke liegen und zum anderem in der Wohnzone, weisen aufgrund der Lage ein erhebliches Potenzial zur Stärkung des Dorfkerns auf. Es soll ein neuer ortsbaulicher Akzent geschaffen werden können. Dazu wird die Umzonung in die Dorfkernzone (mit der Anforderung an ein qualitätssicherndes Verfahren) als zweckmässig erachtet.

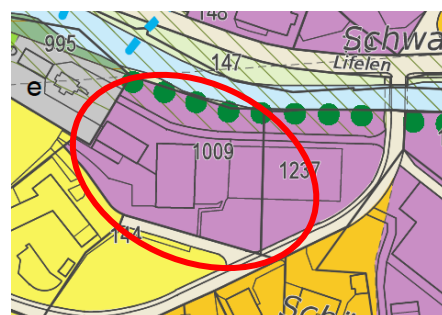
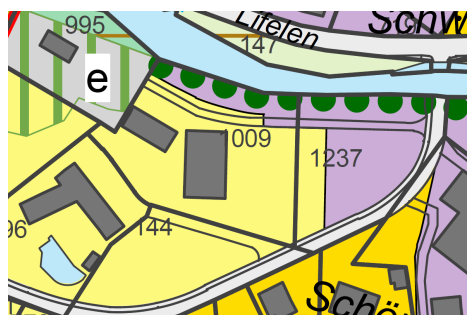


Bilder links: Ausschnitt bestehender Zonenplan; rechts: Ausschnitt revidierter Zonenplan, inkl. eingezeichneter Flächen welche umgezont werden (rot)

### 5.2.2 UMZONUNG IN ARBEITSZONE

Parzellen Nr. 1009, 1237

Ein Teil des Grundstückes Nr. 1237 liegt bereits heute in der Arbeitszone. Das angrenzende Grundstück Nr. 1009 liegt in der Wohnzone. Die Grundstücke Nr. 1009 und Nr. 1237 dienen der Wohn- und Stallnutzung sowie als Reitplatz. Die Grundstücke werden ganzheitlich in die Arbeitszone umgezont.

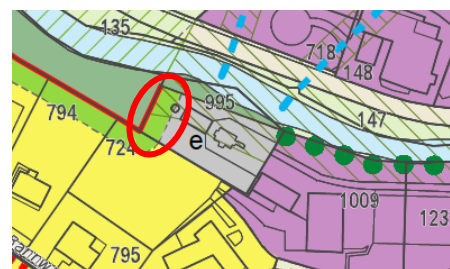
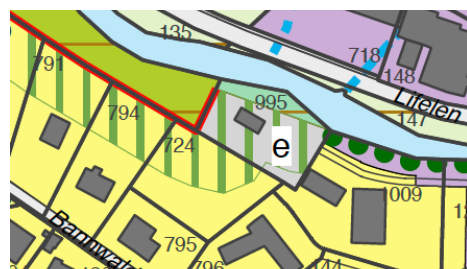


Bilder links: Ausschnitt bestehender Zonenplan; rechts: Ausschnitt revidierter Zonenplan, inkl. eingekreister Fläche welche umgezont wird (rot)

### 5.2.3 UMZONUNG IN GRÜNZONE A

Parzelle Nr. 995

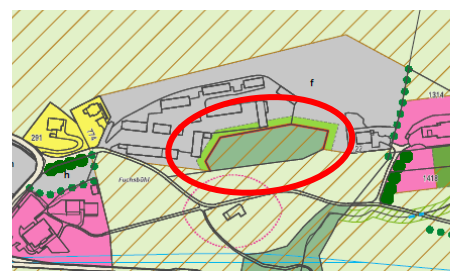
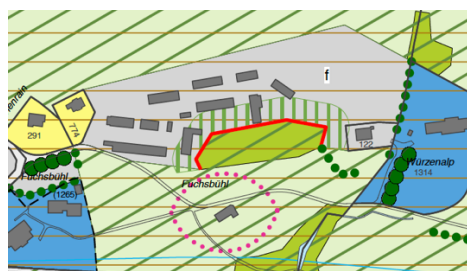
Entlang der statischen Waldgrenze auf der Parzelle Nr. 995 wird ein 7.5 m breiter Streifen (133 m<sup>2</sup>) in die Grünzone A überführt. Bisher wurden diese Flächen entlang der statischen Waldgrenze mit einer überlagernden Grünzone B gesichert. Der im PBG definierte Waldabstand behält weiterhin seine Gültigkeit und muss beachtet werden.



Bilder links: Ausschnitt bestehender Zonenplan; rechts: Ausschnitt revidierter Zonenplan, inkl. eingekreister Fläche welche umgezont wird (rot)

Parzelle Nr. 242

Entlang der statischen Waldgrenze auf der Parzelle Nr. 242, welche in der Zone für öffentliche Zwecke liegt, wird ein 7.5 m breiter Streifen (1'215 m<sup>2</sup>) in die Grünzone A überführt. Bisher wurden diese Flächen entlang der statischen Waldgrenze mit einer überlagernden Grünzone B gesichert. Der im PBG definierte Waldabstand behält weiterhin seine Gültigkeit und muss beachtet werden.

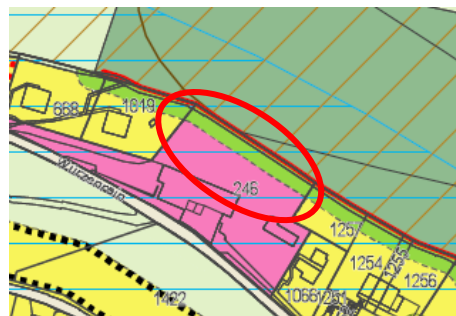


Bilder links: Ausschnitt bestehender Zonenplan; rechts: Ausschnitt revidierter Zonenplan, inkl. eingekreister Fläche welche umgezont wird (rot)



Parzelle Nr. 246

Entlang der statischen Waldgrenze auf der Parzelle Nr. 246, welche in der Kurzzone liegt, wird ein 7.5 m breiter Streifen (438 m<sup>2</sup>) in die Grünzone A überführt. Bisher wurden diese Flächen entlang der statischen Waldgrenze mit einer überlagernden Grünzone B gesichert. Der im PBG definierte Waldabstand behält weiterhin seine Gültigkeit und muss beachtet werden.

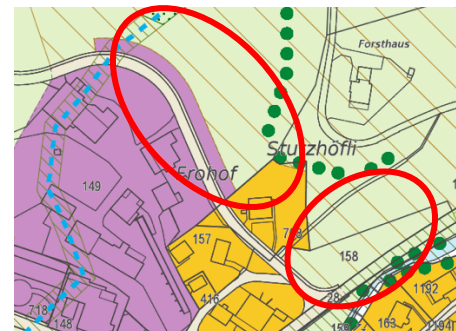
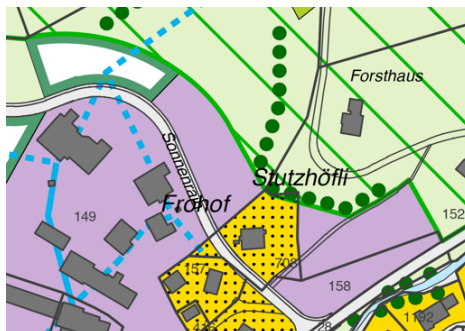


Bilder links: Ausschnitt bestehender Zonenplan; rechts: Ausschnitt revidierter Zonenplan, inkl. eingekreister Fläche welche umgezont wird (rot)

### 5.3 AUSZONUNGEN

Parzellen Nr. 149, 152, 158

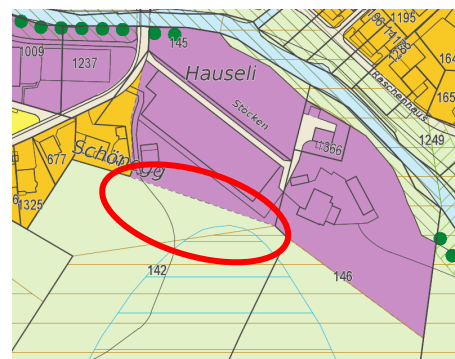
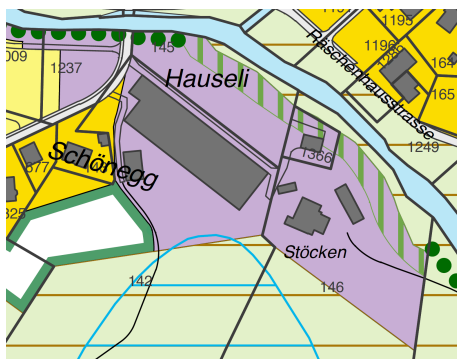
Die Teilflächen der Parzellen N. 152 und Nr. 158, welche heute in der Arbeitszone zu liegen kommen, werden in Absprache mit den Grundeigentümern in die Landwirtschaftszone ausgezont. Die Fläche der Parzelle Nr. 149 wird auf der nördlichen Seite der Strasse Sonnenrain zum Teil in die Landwirtschaftszone ausgezont. Die Fläche, welche in der Arbeitszone belassen wird, wird dem effektiven Flächenbedarf der heutigen Nutzung angepasst.



Bilder links: Ausschnitt bestehender Zonenplan; rechts: Ausschnitt revidierter Zonenplan, inkl. eingekreister Flächen welche ausgezont werden (rot)

Parzelle Nr. 142

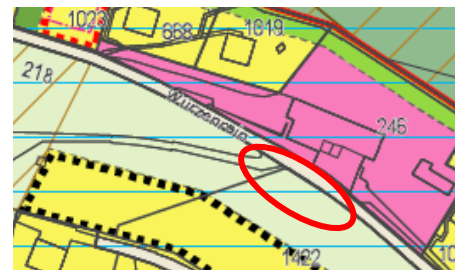
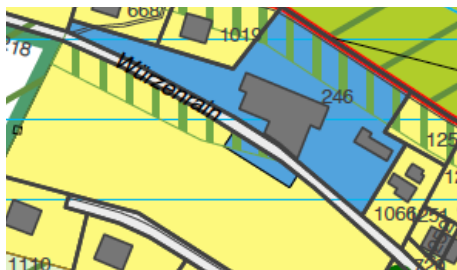
Die Zonenabgrenzung der Parzelle Nr. 142, wird in Absprache mit den Grundeigentümern, angepasst auf die heutige Nutzung, in die Landwirtschaftszone ausgezont.



Bilder links: Ausschnitt bestehender Zonenplan; rechts: Ausschnitt revidierter Zonenplan, inkl. eingezeichneter Fläche welche ausgezont wird (rot)

Parzelle Nr. 1422

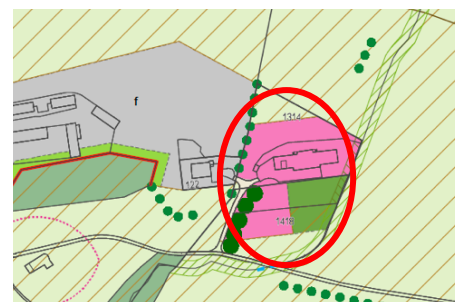
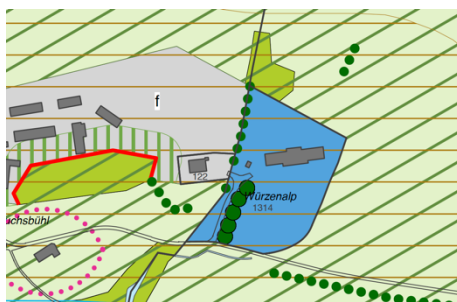
Die Fläche der Parzelle Nr. 1422 südlich der Strasse Würzenrain, welche als Kurzone ausgeschieden wurde, wird entsprechend der heutigen Nutzung, in die Landwirtschaftszone ausgezont.



Bilder links: Ausschnitt bestehender Zonenplan; rechts: Ausschnitt revidierter Zonenplan, inkl. eingezeichneter Fläche welche ausgezont wird (rot)

Parzelle Nr. 1314, 1418

Für die Parzelle Nr. 1314 und 1418, welche komplett in der Kurzone zu liegen kommt, wurde eine Anpassung der Zonengrenze vorgenommen. Da für diese Parzelle bereits ein Baugesuch existiert, wird die Zonengrenze auf das laufende Baugesuch abgestimmt. Die Grünzone soll als Garten (u.a. als Spielfläche) genutzt werden können.



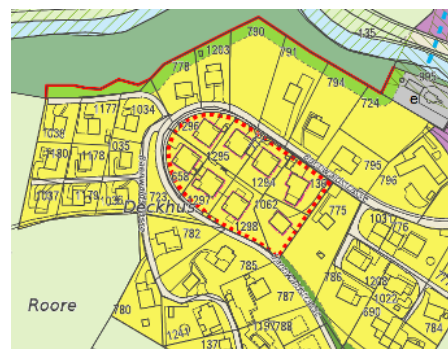
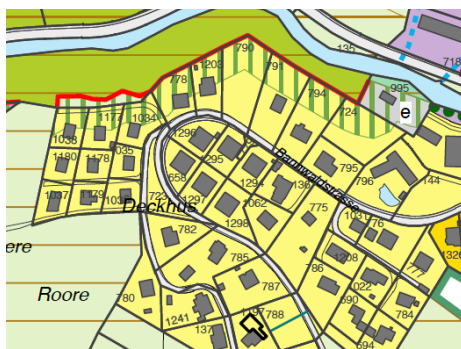
Bilder links: Ausschnitt bestehender Zonenplan; rechts: Ausschnitt revidierter Zonenplan, inkl. eingezeichneter Fläche welche ausgezont wird (rot)



## 5.4 GEBIETE MIT SPEZIALVORSCHRIFTEN

Parzellen Nr. 1296, 658, 1295, 1297, 1294, 1298, 136, 1062

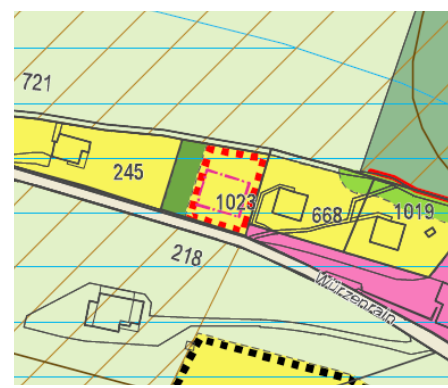
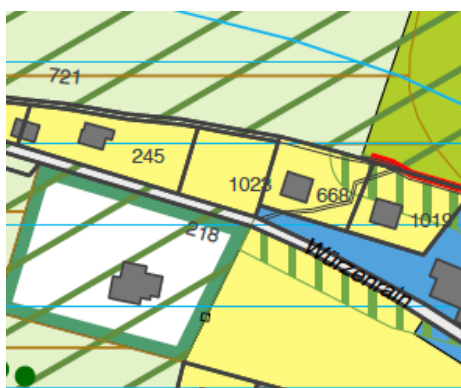
Für die Parzellen Nr. 1296, 658, 1295, 1297, 1294, 1298, 136 und 1062 wurde eine aufgrund der gewünschten zukünftigen Entwicklung und Sicherung der Ausnützung der jeweiligen Parzellen, je einen Baubereich und eine Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes festgelegt (Siehe dazu im revidierten BZR Anhang 4).



Bilder links: Ausschnitt bestehender Zonenplan; rechts: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Parzellen Nr. 1023

Für die Parzellen Nr. 1023 wurde ein auf das bereits vorhandenen Bauprojekt abgestimmter Baubereich sowie eine Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes festgelegt. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird die Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes im Anhang des BZR festgehalten und nicht direkt auf dem Zonenplan (Siehe dazu im revidierten BZR Anhang 4). Aufgrund der Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern wird die im Westen liegende Fläche in die Grünzone B rückgezont (siehe dazu Kapitel 6.4.3).



Bilder links: Ausschnitt bestehender Zonenplan; rechts: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Unter Kapitel 8 «Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen» werden weitere Gebiete welche mit der Zone «Gebiete mit Spezialvorschriften» überlagert wurden (um ihre gewünschte Qualität und Entwicklung zu sichern) abgehandelt.



## 5.5 NEUE DEFINITION DER BAUBEGRIFFE

Mit der Harmonisierung der Begriffsdefinition gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) werden folgende Begriffsdefinitionen übernommen:

- Wechsel von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ). Die ÜZ begrenzt den Fussabdruck der einzelnen Bauten auf einem Grundstück. Sie kann für Zonen, Nutzungen und Gebäude sowie innerhalb einer Zone differenziert nach Gesamthöhe festgelegt werden. Künftig wird eine Baute durch die ÜZ (als Fussabdruck), die Höhenmasse und die in § 122 PBG festgelegten ordentlichen Grenzabstände begrenzt.
- Neu verzichtet das PBG auf die Definition der Geschosse wie bisher. Die zulässigen Gebäudehöhen und damit realisierbaren Geschosse werden nun über die maximale Gesamthöhe und der maximalen traufseitigen Fassadenhöhe bestimmt. Anstelle von Gesamthöhen werden in speziellen Zonen (z.B. Dorfkernzonen) maximale Höhenkoten definiert.

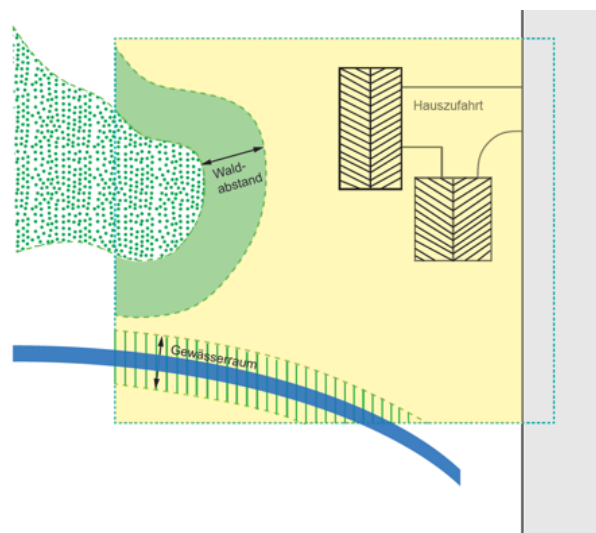
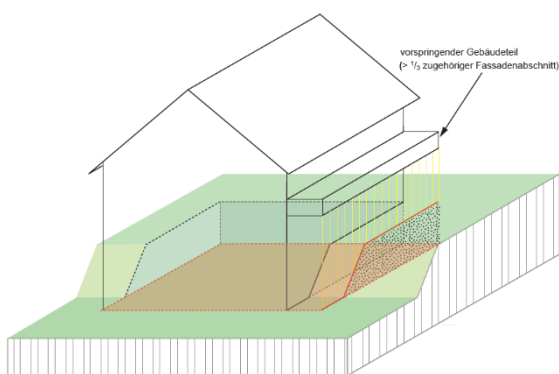


## Die Überbauungsziffer

Der Kanton Luzern hat mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes neu die Überbauungsziffer als massgebende Ziffer festgelegt. Neu werden die zulässigen maximalen und minimalen Nutzungen in den Bauzonen, über die Überbauungsziffern und die Grünflächenziffern festgelegt.

Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

- Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Balkone, Vordächer und Vorsprünge, welche mehr als 1.50 m vorspringen und / oder über 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge sind, zählen zur Überbauungsziffer.
- Als anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen beziehungsweise Grundstücksteile.



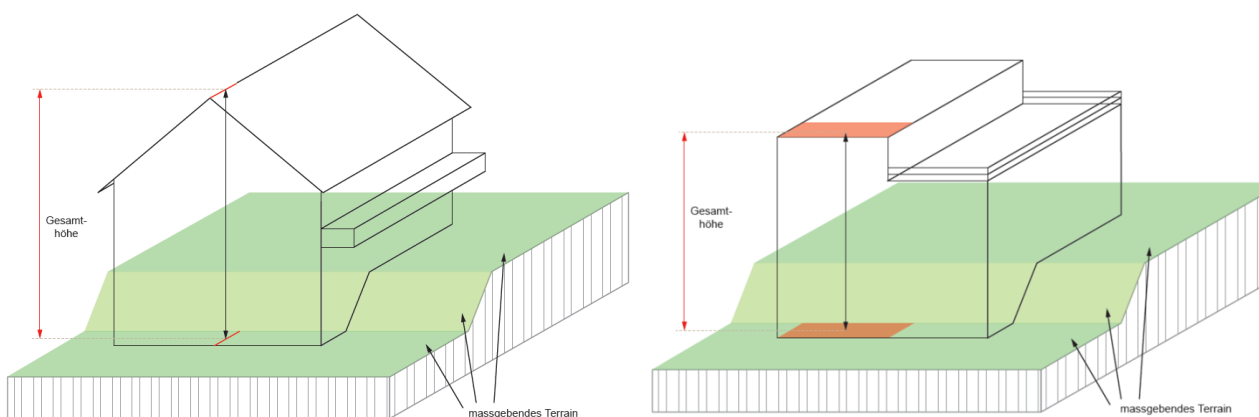
- |                            |   |                     |
|----------------------------|---|---------------------|
| anrechenbare Gebäudefläche | Parzellengrenze   | } nicht anrechenbar |
| projizierte Fassadenlinie  | Wald  |                     |
| Fassadenlinie              | Strasse (Grund-, Grob-, Feinerschliessung)  | } nicht anrechenbar |
| Mantelfläche               | Gewässer  |                     |
| Projektion                 | anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)   |                     |
|                            | Variante Grünzone für Waldabstand als Grundnutzungszone (nicht anrechenbar)       |                     |
|                            | Variante Grünzone für Gewässerraum überlagert (anrechenbar, ausgenommen Gewässer) |                     |

Bilder: Überbauungsziffer; Quelle: Erläuterungsskizzen des Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartementes vom 1. Mai 2014

## Die Gesamthöhe

Die Gesamthöhe wird vom höchsten Punkt der Dachkonstruktion zu dem darunterliegenden lotrechten Punkt auf dem massgebenden Terrain gemessen.

- Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

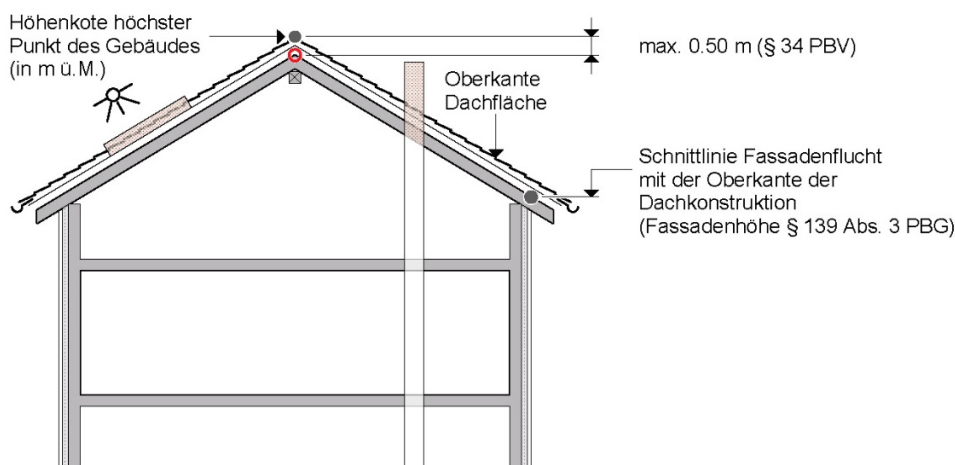


Bilder: Gesamthöhe; Quelle: Erläuterungsskizzen des Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartementes vom 1. Mai 2014

## Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes

Gemäss revidiertem PBG ist für jede Bauzone eine Gesamthöhe festzulegen, anhand derer sich künftig der Grenzabstand bemisst (§ 122 PBG). Die Gesamthöhe stellt den grössten Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden (=gewachsenen) Terrain dar (§ 139 Abs. 1 und 2 PBG). Auf diese Gesamthöhe sind jedoch nochmals bis zu 0.50 m zu zurechnen, da gemäss § 34 PBV die Oberkante der Dachfläche noch maximal 0.50 m über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen darf. Anstelle von Gesamthöhen können im BZR auch maximale Höhenkoten definiert werden, was insbesondere bei speziellen Wohn- oder Mischzonen erfolgt. In der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurden Höhenkoten höchster Punkt des Gebäudes in der Dorfkernzone A und B sowie in der überlagernden Zone «Gebiete mit Spezialvorschriften» festgelegt.





- Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

Bild: Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes (in m ü. M.)

### 5.5.1 VORGEHEN BEI DER FESTLEGUNG DER ÜBERBAUUNGSZIFFER

Bei der Umstellung von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer sollen grundsätzlich keine unerwünschten inneren Reserven erzeugt werden. Dennoch sollte die Überbauungsziffer so gewählt werden, dass ein Grossteil der heute bestehenden Bauten mit den neuen Bestimmungen zonenkonform ist.

- Beim Umsetzen der Überbauungsziffer wurde in einem ersten Schritt die heute vorhandene Dichte überprüft. Hierfür wurde mittels einer GIS-Analyse die heute vorhandenen Überbauungsziffern ermittelt. Die Analyse hat ergeben, dass sich die Gebiete gut differenzieren lassen. Zudem wurde ersichtlich, dass bei Reihenhausüberbauungen die ÜZ der Mittelhäuser naturgemäss sehr hoch sind, während die Eckhäuser zumeist im üblichen Rahmen liegen (Siehe Beilage Plan Auswertung Überbauungsziffer Ortsteil Dorf/Lifelen und Plan Ortsteil Eigenthal vom 06. März 2019).



Bild: Ausschnitt Analyseplan Überbauungsziffer

- In einem zweiten Schritt wurden die vorgesehenen Überbauungsziffern in einem 3D-Modell mittels der Onlineplattform Luucy dargestellt. Durch die Darstellung in einem 3D-Modell können die «Auswirkungen» der angedachten Überbauungsziffern gut veranschaulicht und überprüft werden.



Bild: Ausschnitt 3D- Modell, Überprüfung ÜZ

- Die Überprüfung hat ergeben, dass mit den vorgesehenen Überbauungsziffern der gewünschten Entwicklung in der Gemeinde Schwarzenberg Rechnung getragen wird. Die Überbauungsziffer wurden für die Dorfkerzone A und B auf 0.30, für die Wohnzone A und B auf 0.22 und für die Arbeitszone auf 0.60 festgelegt.

## 5.5.2 BESTANDESGARANTIE

Bestehende Bauten und Anlagen, welche die ÜZ überschreiten, sind gemäss § 178 PBG in ihrem Bestand geschützt.

### *PBG § 178 Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen*

*<sup>1</sup> In Bauzonen dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, erhalten und zeitgemäss erneuert werden.*

*<sup>2</sup> Sie dürfen zudem umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn*

- dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und*
- keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.*



## 6. ANPASSUNGEN AUFGRUND RÜCKZONUNGSSTRATEGIE

### 6.1 AUSGANGSLAGE

(Grundlage: Gemeinde Schwarzenberg Rückzonungsstrategie, Stellungnahme Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen; Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement Luzern vom 05. Dezember 2019; Siehe Beilage)

Um den häuslichen Umgang mit dem Boden, den Kulturlandschutz sowie den Zersiedlungsstopp zu unterstützen, sind gemäss Art. 15 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG) des Bundes die Bauzonen auf 15 Jahre zu dimensionieren und überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren. Am 3. März 2013 wurde diese Gesetzesänderung von den Schweizer und den Luzerner Stimmberechtigten angenommen. Nun müssen sich der Kanton und die Gemeinden seit Inkrafttreten des RPG am 01. Mai 2014 dieser Aufgabe stellen.

Die zuständige Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) hat im Kanton Luzern 21 Gemeinden identifiziert, die – auch bei einem angenommenen hohen Bevölkerungswachstumsszenario bis 2035 – noch immer zu grosse unüberbaute Bauzonen aufweisen und deshalb als «Rückzonungsgemeinden» gelten. Einer dieser 21 Gemeinden ist die Gemeinde Schwarzenberg.

### 6.2 PROZESS

Am 11. Juni 2018 wurden alle Rückzonungsgemeinden mit einem Schreiben des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes über ihre Situation informiert. In einem bilateralen Gespräch zwischen dem Kanton und den einzelnen Gemeinden wurde über den Umgang mit den potenziellen Rückzonungsflächen sowie das konkrete weitere Vorgehen gesprochen.

Am 12. September 2018 hat dieses Gespräch zwischen der Gemeinde Schwarzenberg, dem Ortsplaner und der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) stattgefunden. Es wurde die kantonale Rückzonungsstrategie erläutert und die vom rawi vorgeschlagenen potenziellen Rückzonungsflächen gemäss Karte vom 30. Januar 2018 diskutiert. Daraufhin wurde die Gemeinde Schwarzenberg aufgefordert, alle unüberbauten Wohn- und Mischzonen detailliert zu analysieren. Mit einem Schreiben an die Dienststelle Raum und Wirtschaft vom 09. Januar 2019 hat die Gemeinde Schwarzenberg Stellung zu den vom Kanton vorgeschlagenen potenziellen Rückzonungsflächen genommen.

Am 22. August 2019 wurde ein zweites Gespräch zwischen der Gemeinde Schwarzenberg, dem Ortsplaner und dem Kanton Luzern geführt, an dem die einzelnen Gebiete auf Basis der Karte und der Stellungnahme der Gemeinde Schwarzenberg besprochen wurden.



Der Beurteilungsbericht wurde danach vom Kanton finalisiert und am 5. Dezember 2019 der Gemeinde Schwarzenberg zugestellt. Bei der Finalisierung wurden die Argumente der Gemeinde weitgehend nicht berücksichtigt.

Alle betroffenen Grundeigentümer wurden am 28. Januar 2020 durch die Gemeinde Schwarzenberg über ihre Rückzonungsflächen informiert. Zudem informierte der Regierungsrat an einer Pressekonferenz vom 30. Januar 2020 über die Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern.

Die Gemeinde Schwarzenberg hat daraufhin am 12. Februar 2020 zusammen mit dem Ortsplaner eine Orientierungsveranstaltung für die betroffenen Grundeigentümern durchgeführt. Die betroffenen Grundeigentümer hatten danach die Möglichkeit, zu der auf ihrem Grundstück vorgesehener Rückzonung schriftlich Stellung zu nehmen.

## 6.3 RÜCKZONUNGSFLÄCHEN GEMÄSS KANTON LUZERN

### 6.3.1 KATEGORISIERUNG DER RÜCKZONUNGSFLÄCHEN

Der Kanton Luzern prüfte in der Gemeinde Schwarzenberg die Bauzonenflächen, welche für die Einwohnerkapazität relevant sind und prüfte deren Rückzonung auf die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit. Er teilt die Bauzonenflächen in drei Kategorien ein.

- Bei den Rückzonungsflächen, welche rot auf der Karte dargestellt werden (siehe Beilage Gemeinde Schwarzenberg Rückzonungsstrategie), ist die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit zur Rückzonung gegeben. Diese Bauzonenflächen sind in die Nichtbauzone zu überführen.
- Rückzonungsflächen mit Konkretisierung durch die Gemeinde (rot schraffiert, siehe Beilage Gemeinde Schwarzenberg Rückzonungsstrategie) sind Flächen, bei denen die Rückzonung zweck- und verhältnismässig ist, jedoch für die eigentümergebundene Festlegung im Zonenplan eine Konkretisierung bezüglich Zonenabgrenzung durch die Gemeinde erfolgen muss.
- Rückzonungsflächen, die im Plan orange dargestellt werden, sind Flächen, bei denen die Rückzonung zwar raumplanerisch zweckmässig, aber zurzeit nicht verhältnismässig wäre (u.a. rechtskräftige Baubewilligungen, Gestaltungs- oder Bebauungspläne).



### 6.3.2 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Relevant für die Einwohnerkapazität sind die Wohn- und Mischzonen. Ob die konkrete Fläche als Rückzonungsfläche geeignet ist, gilt es aufgrund ihrer raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit zu beurteilen. Massgebend sind dabei die folgenden, aus den übergeordneten Vorgaben abgeleiteten Kriterien:

- Unüberbaute Bauzonenfläche
- Lage innerhalb der Gemeinde
- Lage in der Bauzone
- Erschliessung nach Art. 19 RPG
- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- Erschwerte Bebaubarkeit
- Dauer des Bestandes der Bauzone
- Dauer des Bestandes eines rechtskräftigen Gestaltungs- oder Bebauungsplans
- Bauabsichten/ Verkauf

## 6.4 RÜCKZONUNGEN IN DER GEMEINDE

### 6.4.1 VORGEHEN

Die Gemeinde strebt ein kompaktes Siedlungsgebiet an. Ein kompaktes Siedlungsgebiet ist ein Gebiet, welches den Ortskern umschliesst, ablesbar als zusammenhängendes historisch gewachsenes Siedlungsgebiet ist und die Erschliessung vorhanden ist. Zudem sollen so raumplanerisch nicht sinnvolle Baulücken verhindert werden. Unter diesen Voraussetzungen wurden die raumplanerisch zweckmässigen Rückzonungen in der Gemeinde Schwarzenberg vorgenommen. Siehe dazu in der Beilage Bericht vom 09. Januar 2019 «Lubat- und Rückzonungsanalyse, Stellungnahme zu den Vorschlägen Auszonungen, Gemeinde Schwarzenberg».

### 6.4.2 RÜCKZONUNGSFLÄCHEN

#### Ortsteil Dorf

Parzelle Nr. 1263

#### **Ausgangslage**

Die Parzelle Nr. 1263 wurde zum Teil als Rückzonungsfläche eingestuft. Die Fläche westlich der Schwandenstrasse (Teil 3'066 m<sup>2</sup>) ist im bestehenden Zonenplan mit einer Grünzone überlagert, welche bereits heute keine Hochbauten gestattet. Es ist nur die Nutzung als Garten, Park oder zu landwirtschaftlichen Zwecken gestattet. Östlich der Schwandenstrasse liegt die als Rückzonungsfläche ausgeschiedene Fläche (Teil 2'081 m<sup>2</sup>), die zum einen in der heutigen 1-geschossigen Wohnzone (930 m<sup>2</sup>) und zum anderen in der heutigen 2-geschossigen Wohnzone (1'151 m<sup>2</sup>) liegt.

### Beurteilungskriterien

Unüberbaute Bauzonenfläche	Ja
Lage innerhalb der Gemeinde	Nähe Dorfkern
Lage in der Bauzone	Zweiseitig, teilweise dreiseitig von Bauzone umgeben
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Bereits erschlossen
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	Ca. 5 Minuten Gehdistanz zur nächsten Bushaltestelle
Erschwerte Bebaubarkeit	Gut bebaubar aufgrund Topographie
Dauer des Bestandes der Bauzone	-
Dauer des Bestandes eines rechtskräftigen Gestaltungs- oder Bebauungsplans	-
Bauabsichten/ Verkauf	Innerhalb 4 Jahre nach Genehmigung Ortsplanungsrevision

### Fazit

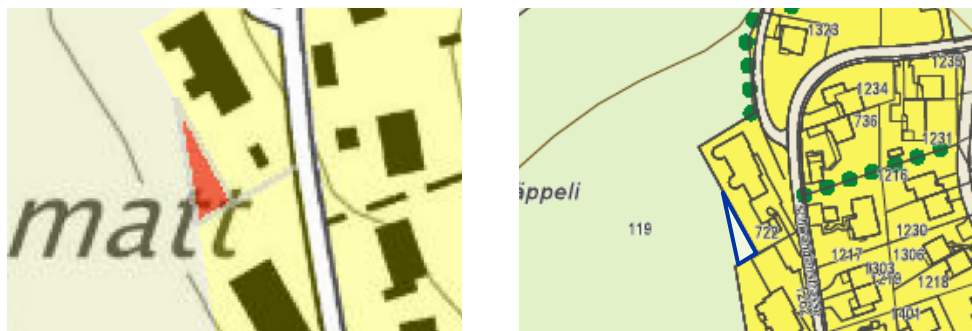
Insgesamt 301 m<sup>2</sup> gehören zur Strassenfläche und werden neu der Verkehrszone zugeordnet. Der Teil östlich der Schwandenstrasse wird auf Grund der bereits vorhandenen Erschliessung, der guten Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr sowie der Nähe zum Dorfkern, in der Bauzone verbleiben (Teil 2'081 m<sup>2</sup>). Hier besteht keine raumplanerische zweckmässige Rückzonung. Insgesamt wird eine Fläche von 3'066 m<sup>2</sup> westlich der Schwandenstrasse rückgezont.



Bilder: links: Ausschnitt Rückzonungskarte gemäss Kanton Luzern; rechts: Ausschnitt revidierter Zonenplan, inkl. blau eingezeichneter Fläche, welche rückgezont wird

Parzelle Nr. 119

Auf der Parzelle Nr. 119 (Teil 188 m<sup>2</sup>), welche sich am Bauzonensrand befindet und heute in der Wohnzone liegt, ist aufgrund der Form sowie Grösse keine zweckmässige Überbauung realisierbar. Die Fläche wird in die Landwirtschaftszone rückgezont.



Bilder: links: Ausschnitt Rückzonungskarte gemäss Kanton Luzern; rechts: Ausschnitt revidierter Zonenplan, inkl. blau eingezeichneter Fläche, welche rückgezont wird

Parzellen Nr. 1207, 1238, 1239

Für die Parzellen Nr. 1207 (Teil 172 m<sup>2</sup>), 1238 (Teil 440 m<sup>2</sup>) sowie Nr.1239 (Teil 461 m<sup>2</sup>), welche Teilflächen enthalten, die rückgezont werden, wurde eine raumplanerische und für die Siedlungsbegrenzung folgerichtige Abgrenzung gewählt. Im heutigen Zonenplan ist die Fläche, welche rückgezont wird, mit einer Grünzone überlagert. Insgesamt werden 1'073 m<sup>2</sup> rückgezont.

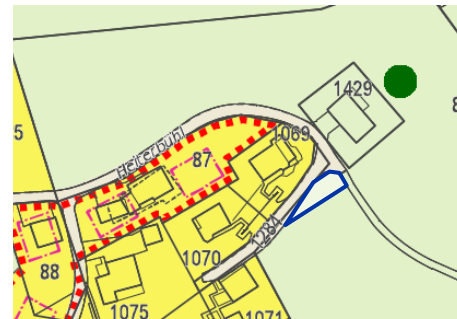


Bilder: links: Ausschnitt Rückzonungskarte gemäss Kanton Luzern; rechts: Ausschnitt revidierter Zonenplan, inkl. blau eingezeichneter Fläche, welche rückgezont wird



Parzelle Nr. 85

Die Parzelle Nr. 85 (Teil) ist aufgrund ihrer länglichen Form entlang der Strasse nicht überbaubar und wird rückgezont. Insgesamt wird neu eine Fläche von 150 m<sup>2</sup> in die Landwirtschaftszone und 38 m<sup>2</sup> in die Verkehrszone rückgezont.



Bilder: links: Ausschnitt Rückzonungskarte gemäss Kanton Luzern; rechts: Ausschnitt revidierter Zonenplan, inkl. blau eingezeichneter Fläche, welche rückgezont wird

## Ortsteil Lifelen

Parzelle Nr. 1079

### Ausgangslage

Der Teil der Parzelle Nr. 1079, welcher heute in der Wohnzone liegt, wird gemäss kantonaler Rückzonungsstrategie als Rückzonungsfläche ausgeschieden.

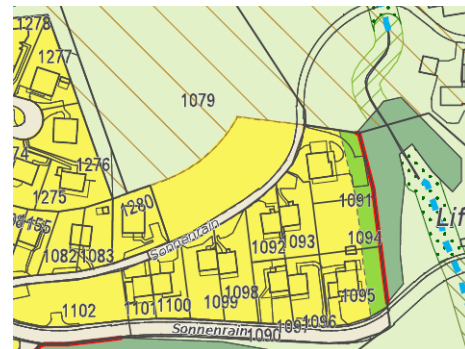
### Beurteilungskriterien

Unüberbaute Bauzonenfläche	Ja
Lage innerhalb der Gemeinde	Siedlungsabschluss, Ortsteil Lifelen
Lage in der Bauzone	Zweiseitig von Bauzone umgeben
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Bereits erschlossen
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	7 Minuten Gehdistanz zur nächsten Bushaltestelle
Erschwerte Bebaubarkeit	Gut bebaubar aufgrund Topographie
Dauer des Bestandes der Bauzone	-
Dauer des Bestandes eines rechtskräftigen Gestaltungs- oder Bebauungsplans	-
Bauabsichten/ Verkauf	In der nächsten Planungsperiode



## Fazit

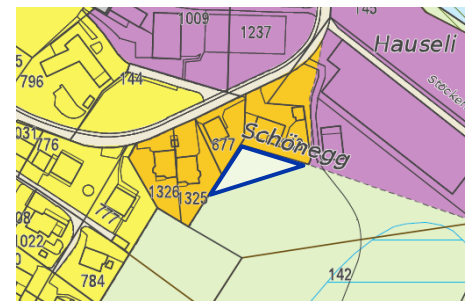
Mit ihrer wichtigen Lage als Abschluss des Siedlungsgebietes des Ortsteiles Lifelen sowie der bereits vorhandenen Erschliessung, ist eine Rückzonung raumplanerisch nicht zweckmässig. Zudem ist die Parzelle innerhalb weniger Gehminuten mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.



Bilder: links: Ausschnitt Rückzonungskarte gemäss Kanton Luzern; rechts: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Parzelle Nr. 142

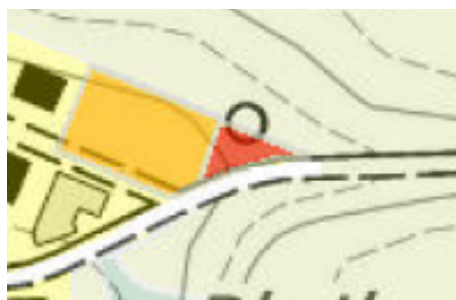
Die Parzelle Nr.142 liegt heute in einer Wohnzone, sie ist jedoch aufgrund ihrer Grösse und Form nicht überbaubar und wird bereits als Landwirtschaftsfläche genutzt. Daher wird eine Fläche von 394 m<sup>2</sup> in die Landwirtschaftszone rückgezont.



Bilder: links: Ausschnitt Rückzonungskarte gemäss Kanton Luzern; rechts: Ausschnitt revidierter Zonenplan, inkl. blau eingezeichneter Fläche, welche rückgezont wird

Parzelle Nr. 1408

Die Parzelle Nr.1408 liegt am Bauzonenrand und wird bereits als Landwirtschaftsfläche genutzt. Die gesamte Parzellenfläche von 231 m<sup>2</sup> wird rückgezont.



Bilder: links: Ausschnitt Rückzonungskarte gemäss Kanton Luzern; rechts: Ausschnitt revidierter Zonenplan, inkl. blau eingezeichneter Fläche, welche rückgezont wird

### Ortsteil Eigenthal

Parzellen Nr. 1236, 1301, 1372

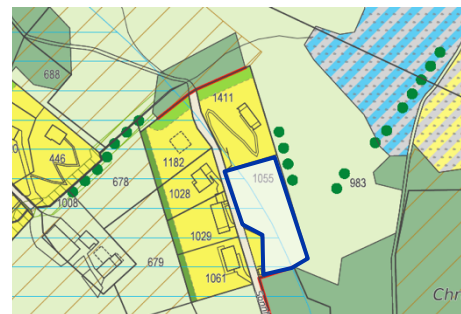
Die Parzellen Nr.1236 (1'087 m<sup>2</sup>), 1301 (1'121 m<sup>2</sup>) und 1372 (1'120 m<sup>2</sup>), welche momentan in der Wohnzone liegen, wurden vom Kanton vollständig als Rückzonungsflächen ausgewiesen. Die Baulücke wird aufgrund der Topographie kaum als solche wahrgenommen. Insgesamt wird eine Fläche von 3'328 m<sup>2</sup> in die Landwirtschaftszone rückgezont.



Bilder: links: Ausschnitt Rückzonungskarte gemäss Kanton Luzern; rechts: Ausschnitt revidierter Zonenplan, inkl. blau eingezeichneter Fläche, welche rückgezont wird

Parzelle Nr. 1055

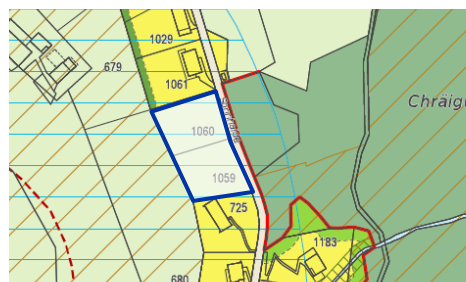
Die Parzelle Nr. 1055 wurde vom Kanton vollständig als Rückzonungsflächen ausgewiesen. Insgesamt wird eine Fläche von 2'122 m<sup>2</sup> in die Landwirtschaftszone rückgezont.



Bilder: links: Ausschnitt Rückzonungskarte gemäss Kanton Luzern; rechts: Ausschnitt revidierter Zonenplan, inkl. blau eingezeichneter Fläche, welche rückgezont wird

Parzellen Nr. 1059, 1060

Die Parzellen Nr. 1059 (1'098 m<sup>2</sup>) und Nr. 1060 (1'147 m<sup>2</sup>) wurden vom Kanton vollständig als Rückzonungsflächen ausgewiesen. Insgesamt wird eine Fläche von 2'245 m<sup>2</sup> rückgezont.



Bilder: links: Ausschnitt Rückzonungskarte gemäss Kanton Luzern; rechts: Ausschnitt revidierter Zonenplan, inkl. blau eingezeichneter Fläche, welche rückgezont wird

### 6.4.3 RÜCKZONUNGSFLÄCHEN MIT KONKRETISIERUNG

Die Flächen, welche durch den Kanton als Rückzonungsflächen mit Konkretisierung durch die Gemeinde ausgeschieden wurden, wurden wie folgt behandelt:

Alle Flächen, welche an den Wald angrenzen, wurden einheitlich behandelt. Entlang der statischen Waldgrenze wurde ein 7.5 m breiter Streifen in die Grünzone A überführt. Bisher wurden diese Flächen entlang der statischen Waldgrenze mit einer überlagernden Grünzone B gesichert. In dieser sind bereits heute keine Hochbauten gestattet und die Nutzung ist nur als Garten (u.a. Spielfläche), Park oder für landwirtschaftliche Zwecke erlaubt.

In der neu geschaffenen Grünzone A (als Grundnutzung) sind keine Hochbauten gestattet (ausgenommen Bestand und Ersatz bestehender Bauten im Unterabstand zum Wald). Die Nutzung als Garten, Park oder für landwirtschaftliche Zwecke ist gestattet. Anlagen und Einrichtungen, die diesen Nutzungsbestimmungen entsprechen, sind bewilligungsfähig.

Der im PBG definierte Waldabstand behält weiterhin seine Gültigkeit und muss beachtet werden. Danach haben Bauten und Anlagen in der Regel einen Abstand von 20 m zum Waldrand einzuhalten (§ 136 Abs. 2 PBG). Über die Bewilligung von Ausnahmen bis minimal 15 m Waldabstand für Wohn- und Arbeitsräume sowie 10 m für übrige Bauten und Anlagen entscheidet die Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der Wohnhygiene, der Sicherheit und der Erhaltung des Waldes und seiner Funktionen (§ 136 Abs. 3 PBG). (Siehe Anhang: Waldabstand innerhalb der Bauzonen; Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement Luzern vom 08. März 2005)

**Bisher:** 15 m überlagernde Grünzone B, Nutzung eingeschränkt (Nutzungen als Garten, Park oder zu landwirtschaftlichen Zwecken); ein Zweitel der zonengemässen Ausnützung kann angerechnet werden.

**Zukünftig:** 7.5 m Grünzone A als Grundnutzung, Nutzung eingeschränkt (Nutzungen als Garten, Park oder zu landwirtschaftlichen Zwecken)

#### Flächentotal entlang Waldrand

Total wird eine Fläche von 12'291 m<sup>2</sup> entlang der statischen Waldgrenze mit den 7.5 m Grünstreifen von einer Wohnzone in eine Grünzone rückgezont.

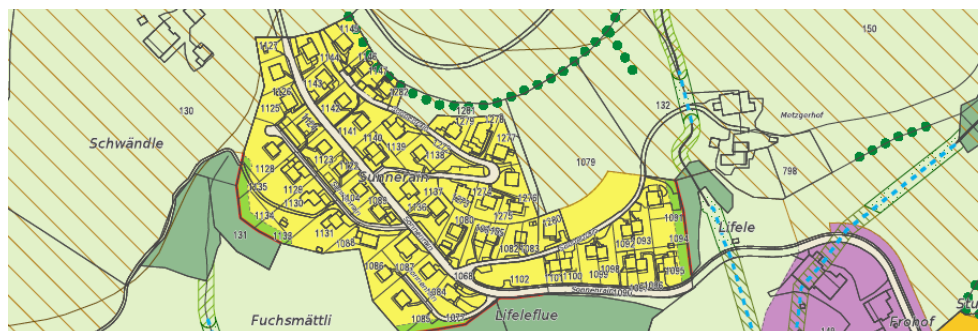


Bild: Ausschnitt revidierter Zonenplan, Ortsteil Lifelen



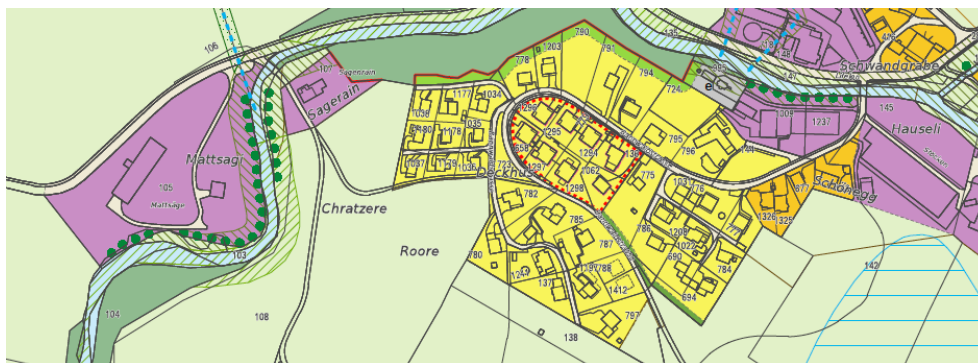


Bild: Ausschnitt revidierter Zonenplan, Ortsteil Lifelen

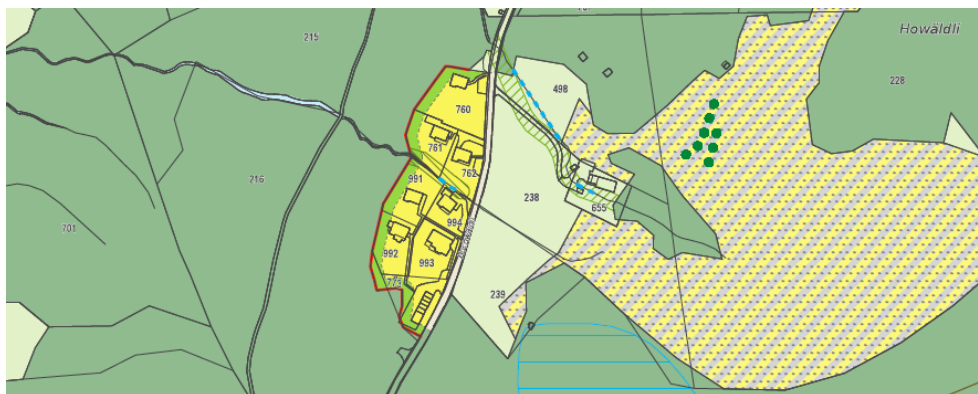


Bild: Ausschnitt revidierter Zonenplan, Ortsteil Eigenthal



Bilder: Ausschnitt revidierter Zonenplan, Ortsteil Eigenthal



Die weiteren Flächen mit Konkretisierung durch die Gemeinde, welche nicht an den Wald angrenzen, wurden wie folgt behandelt:

## Ortsteil Dorf

Parzellen Nr. 981

### Ausgangslage

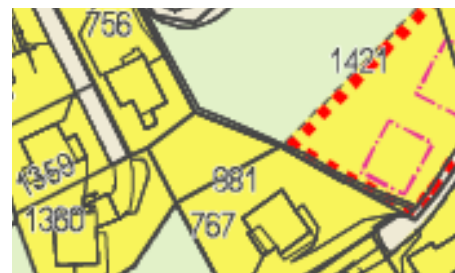
Die Parzelle Nr. 981 mit einer Fläche von 302 m<sup>2</sup> liegt in einer Wohnzone (W1).

### Beurteilungskriterien

Unüberbaute Bauzonenfläche	Ja
Lage innerhalb der Gemeinde	Nähe Dorfkern
Lage in der Bauzone	Dreiseitig von Bauzone umgeben
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Bereits erschlossen
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	Ca. 5 Minuten Gehdistanz zur nächsten Bushaltestelle
Erschwerte Bebaubarkeit	-
Dauer des Bestandes der Bauzone	-
Dauer des Bestandes eines rechtskräftigen Gestaltungs- oder Bebauungsplans	-
Bauabsichten/ Verkauf	Die Parzelle ist mit einer Gartenanlage und Stützmauer bereits bebaut

### Fazit

Aufgrund ihrer Lage (Zentrumsnähe) sowie der bereits bestehenden Gartenanlage auf der Parzelle und zumal das Grundstück dreiseitig von Bauzonen umgeben ist, wird es als raumplanerisch nicht zweckmässig erachtet diese Fläche rückzuzonen.



Bilder: links: Ausschnitt Rückzonungskarte gemäss Kanton Luzern; rechts: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Parzellen Nr. 1421

Die Parzelle Nr. 1421 (Teil 1'825 m<sup>2</sup>) wurde analog der Flächenausscheidung des Kantons in die Landwirtschaftszone überführt. Das Grundstück Nr. 1421 ist bereits im heutigen Zonenplan mit einer Grünzone überlagert, welche keine Hochbauten gestattet und die Nutzung einschränkt (Nutzungen als Garten, Park oder zu landwirtschaftlichen Zwecken). Insgesamt wurde eine Fläche von 1'825 m<sup>2</sup> in die Landwirtschaftszone (Teilbereich Parzelle 1421) rückgezont.



Bilder: links: Ausschnitt Rückzonungskarte gemäss Kanton Luzern; rechts: Ausschnitt revidierter Zonenplan, inkl. blau eingezeichneter Fläche, welche rückgezont wird

### Ortsteil Lifelen

Parzellen Nr. 694, 775, 786, 787, 788, 1412

Die Umsetzung der Rückzonung der Parzellen Nr. 694 (Teil 191m<sup>2</sup>), 775 (Teil 118 m<sup>2</sup>), 786 (Teil 72m<sup>2</sup>), 787 (Teil 12m<sup>2</sup>), 788 (Teil 13m<sup>2</sup>) und Nr. 1412 (Teil 47m<sup>2</sup>) im Ortsteil Lifelen erfolgt mit einem 4.0 m breiten Streifen als Grünzone B entlang der Parzellengrenze Nr. 694 und parallel zum Strassenverlauf der Bannwaldstrasse. Dies ergibt eine klare, logische und nachvollziehbare Abgrenzung der Zonen. Insgesamt wird eine Fläche von 453 m<sup>2</sup> in die Grünzone B überführt. In der Grünzone B sind keine Hochbauten gestattet (ausgenommen Bestand und Ersatz bestehender Bauten). Die Nutzung als Garten, Park oder zu landwirtschaftlichen Zwecken ist gestattet. Anlagen und Einrichtungen, die diesen Nutzungsbestimmungen entsprechen, sind bewilligungsfähig.



Bilder: links: Ausschnitt Rückzonungskarte gemäss Kanton Luzern; rechts: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Parzelle Nr. 1193

### Ausgangslage

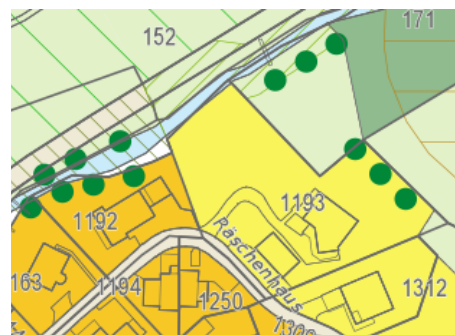
Die Parzelle Nr. 1193 mit einer Rückzonungsfläche mit Konkretisierung gemäss Kanton von ca. 1'300 m<sup>2</sup> liegt heute in einer Wohnzone.

### Beurteilungskriterien

Unüberbaute Bauzonenfläche	Ja
Lage innerhalb der Gemeinde	Ortsteil Lifelen
Lage in der Bauzone	Zweiseitig von Bauzone umgeben
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Bereits erschlossen
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	Ca. 2 Minuten Gehdistanz zur nächsten Bushaltestelle
Erschwerte Bebaubarkeit	Gut bebaubar aufgrund Topographie
Dauer des Bestandes der Bauzone	-
Dauer des Bestandes eines rechtskräftigen Gestaltungs- oder Bebauungsplans	-
Bauabsichten/ Verkauf	In der nächsten Planungsperiode

### Fazit

Die Parzelle Nr. 1193 liegt in einem Gebiet, welches weitestgehend überbaut ist. Zudem ist die Parzelle bereits mit einer Zufahrtsstrasse erschlossen. Ein allfällig ergänzendes Gebäude im Nordwesten der Parzellen verursacht keine zusätzlichen Infrastrukturbauten. Im Übrigen ist die Parzelle innerhalb von 2 Gehminuten mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar. Es ergibt sich keine raumplanerisch zweckmässige Rückzonung.



Bilder: links: Ausschnitt Rückzonungskarte gemäss Kanton Luzern; rechts: Ausschnitt revidierter Zonenplan





Parzelle Nr. 1190

### Ausgangslage

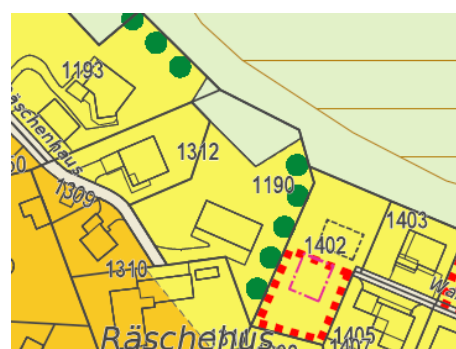
Die Parzelle Nr. 1190, welche teils vom Kanton als Rückzonungsfläche ausgeschieden wurde, wird durch eine geschützte Hecke (Naturobjekt) begrenzt.

### Beurteilungskriterien

Unüberbaute Bauzonenfläche	Ja
Lage innerhalb der Gemeinde	Ortsteil Lifelen
Lage in der Bauzone	zweiseitig von Bauzone umgeben
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Bereits erschlossen
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	Ca. 3 Minuten Gehdistanz zur nächsten Bushaltestelle
Erschwerte Bebaubarkeit	-
Dauer des Bestandes der Bauzone	-
Dauer des Bestandes eines rechtskräftigen Gestaltungs- oder Bebauungsplans	-
Bauabsichten/ Verkauf	In der nächsten Planungsperiode

### Fazit

Durch eine Rückzonung eines Teils der Parzelle würde sich eine für die Siedlungsbegrenzung nicht sinnvolle Abgrenzung ergeben. Zudem grenzt das Grundstück zweiseitig an Bauzonen. Es ergibt sich keine raumplanerisch zweckmässige Rückzonung.



Bilder: links: Ausschnitt Rückzonungskarte gemäss Kanton Luzern; rechts: Ausschnitt revidierter Zonenplan



Parzelle Nr. 1184

### Ausgangslage

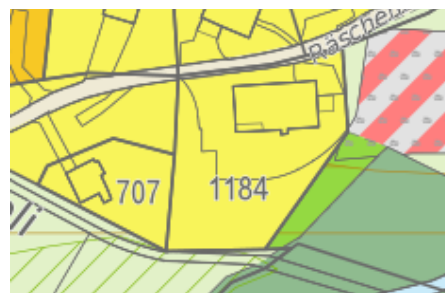
Die Parzelle Nr. 1184 mit einer Fläche von 1'382 m<sup>2</sup> liegt heute in einer Wohnzone und wurde zum Teil vom Kanton als Rückzonung mit Konkretisierung ausgewiesen.

### Beurteilungskriterien

Unüberbaute Bauzonenfläche	Ja
Lage innerhalb der Gemeinde	Ortsteil Lifelen
Lage in der Bauzone	Zweiseitig von Bauzone umgeben
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Bereits erschlossen
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	Ca. 5 Minuten Gehdistanz zur nächsten Bushaltestelle
Erschwerte Bebaubarkeit	-
Dauer des Bestandes der Bauzone	-
Dauer des Bestandes eines rechtskräftigen Gestaltungs- oder Bebauungsplans	-
Bauabsichten/ Verkauf	In der nächsten Planungsperiode

### Fazit

Durch eine Rückzonung des südlichen Teils der Parzelle Nr. 1184 würde sich für die Siedlungsbegrenzung eine nicht sinnvolle Abgrenzung ergeben. Zudem liegt die Nachbarsparzelle Nr. 707 vollständig in der Bauzone. Für die Parzelle Nr. 1184 ergibt sich somit keine zweckmässige Rückzonung.

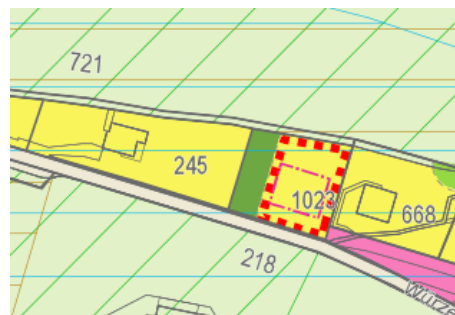


Bilder: links: Ausschnitt Rückzonungskarte gemäss Kanton Luzern; rechts: Ausschnitt revidierter Zonenplan

## Ortsteil Eigenthal

Parzelle Nr. 1023

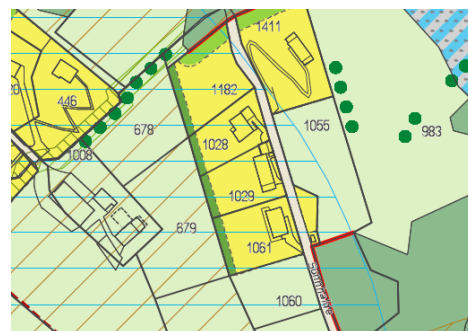
Auf der Parzelle Nr. 1023 ist bereits ein Bauvorhaben in Planung. Aufgrund der vorgesehenen Planung wurde im Westen eine Fläche von rund 215 m<sup>2</sup> (parallel zur Parzellengrenze 8.3 m), abgestimmt auf das geplante Bauvorhaben, in die Grünzone B rückgezont. Damit das Vorhaben nach wie vor realisierbar sein wird, wurde ein Baubereich festgelegt, welcher mittels einer Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes in seiner Höhe begrenzt wird. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird die Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes im Anhang des BZR festgehalten und nicht direkt auf dem Zonenplan.



Bilder: links: Ausschnitt Rückzonungskarte gemäss Kanton Luzern; rechts: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Parzellen Nr. 1028, 1029, 1061, 1182

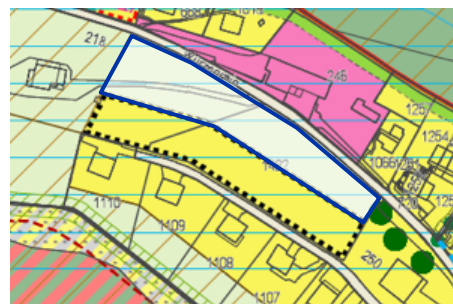
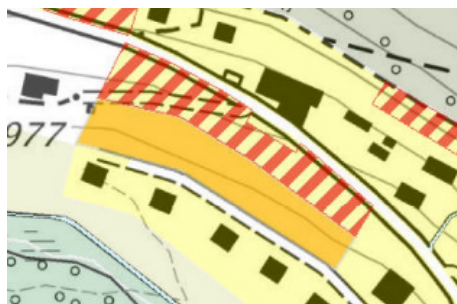
In den Parzellen Nr. 1028 (Teil 86 m<sup>2</sup>), Nr. 1029 (Teil 92 m<sup>2</sup>), Nr. 1061 (Teil 125 m<sup>2</sup>) und Nr. 1182 (Teil 148 m<sup>2</sup>) wird ein 4.0 m breiter Streifen parallel zu den Parzellengrenzen im Westen in die Grünzone B überführt. Dies ergibt eine klare und logische Abgrenzung der Zonen. Insgesamt ergibt dies eine Fläche von 451 m<sup>2</sup>, welche rückgezont wird.



Bilder: links: Ausschnitt Rückzonungskarte gemäss Kanton Luzern; rechts: Ausschnitt revidierter Zonenplan

Parzellen Nr. 251, 1422

Die Parzellen Nr. 251 und Nr. 1422 wurden im Hinblick auf eine erschwerte Überbaubarkeit und Erschliessung als Rückzonungsflächen mit Konkretisierung ausgeschieden. Für den südlichen Teil der Parzellen Nr. 251 (Teil 1'003 m<sup>2</sup>) und Nr. 1422 (Teil 2'380 m<sup>2</sup>) wurden bereits mehrere Überbauungsvarianten geprüft. Zudem entwarf die Gemeinde im Jahr 2015 bereits eine Absichtserklärung, wonach der nördliche Teil (Parzelle 251 mit einer Fläche von 1'732 m<sup>2</sup> und Parzelle 1422 mit einer Fläche von 1'412 m<sup>2</sup>) zur Schonung des Ortsbildes (Einsehbarkeit des Geländes) auszuzonen ist. Eine Bautiefe des südlichen Teils der Parzellen Nr. 251 und 1422 wird in der Bauzone belassen. Dieser Bereich ist bereits heute gut erschlossen. Um eine gute Gestaltung und Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild sicher zu stellen, wird die Fläche mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Insgesamt wird eine Fläche von 3'144 m<sup>2</sup> rückgezont (Parzelle 251 mit einer Fläche von 1'732 m<sup>2</sup> und Parzelle 1422 mit einer Fläche von 1'412 m<sup>2</sup>).



Bilder: links: Ausschnitt Rückzonungskarte gemäss Kanton Luzern; rechts: Ausschnitt revidierter Zonenplan, inkl. blau eingezeichneter Fläche, welche rückgezont wird



#### 6.4.4 RÜCKZONUNGSBILANZ

##### Total Rückzonungen (Landwirtschaftszone)

Ortsteil	ca. Rückzonungsfläche gemäss Kanton (m <sup>2</sup> )	Rückzonungsfläche effektiv (m <sup>2</sup> )
Dorf	7'910	4'515
Lifelen	2'030	625
Eigenthal	7'606	7'695
<b>Total</b>	<b>17'546</b>	<b>12'835</b>

##### Total Rückzonungen mit Konkretisierung (Grünzone oder Landwirtschaftszone)

Ortsteil	ca. Rückzonungsfläche gemäss Kanton (m <sup>2</sup> )	Rückzonungsfläche effektiv (m <sup>2</sup> )
Dorf	2'853	1'825
Lifelen	4'572	3'179
Eigenthal	14'670	13'375
<b>Total</b>	<b>22'095</b>	<b>18'379</b>

##### Gesamttotal

Ortsteil	ca. Rückzonungsfläche gemäss Kanton (m <sup>2</sup> )	Rückzonungsfläche effektiv (m <sup>2</sup> )
Dorf	10'763	6'340
Lifelen	6'602	3'804
Eigenthal	22'276	21'070
<b>Total</b>	<b>39'641</b>	<b>31'214</b>

Gemäss Fazit der Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern «Gemeinde Schwarzenberg Rückzonungsstrategie, Stellungnahme Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen; Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement Luzern vom 05. Dezember 2019» (Siehe Beilage) müssen ca. 3.9 ha rückgezont werden. Diese Flächen sind gemäss Kanton in eine Nichtbauzone bzw. in eine andere geeignete Zone gemäss der jeweiligen Kategorisierung zuzuweisen und teils noch zu konkretisieren. In den oben dargestellten Tabellen sind jene Flächen aufgeführt, welche in die Landwirtschaftszone oder in eine Grünzone rückgezont werden. Insgesamt ergibt sich für die Gemeinde Schwarzenberg eine Rückzonungsfläche von 31'214 m<sup>2</sup> (Siehe Beilage Gemeinde Schwarzenberg, Rückzonungsbilanz vom 14.08.2020). Zusätzlich wurden noch Reduktionen der Arbeitszonen sowie der Kurzonen vorgenommen.



# 7. ÄNDERUNGEN IM BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)

## 7.1 SYSTEMATIK

Das neue Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Schwarzenberg unterscheidet sich geringfügig vom bisherigen. Die neue Systematik orientiert sich am revidierten PBG, PBV und dem vom Kanton Luzern bereitgestellten Muster-BZR vom Juli 2019. In seiner Struktur entspricht das neue BZR weitestgehend dem verbindlichen Teil des Muster-BZR. Es ist in folgende Abschnitte unterteilt:

- I. Allgemeines
- II. Zonenbestimmungen
- III. Bauvorschriften
- IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen
- Anhänge

## 7.2 WICHTIGSTE INHALTE DES NEUEN BZR

Nebst der Struktur orientiert sich auch der Inhalt des neuen BZR stark am Mindestinhalt des Muster-BZR des Kantons Luzern. Im Einzelnen beinhaltet das neue BZR – nebst verschiedenen redaktionellen und formellen Änderungen im Vergleich zum alten BZR – die folgenden wichtigen neuen Bestimmungen:

### 7.2.1 ALLGEMEINES

Art. 1 Zweck	Der neue Artikel hält den Zweck des BZR fest und bildet damit den Rahmen für die neue Bau- und Zonenordnung. Die Formulierung entspricht dem Vorschlag im Muster-BZR des Kantons.
Art. 2 Zuständigkeit	Entsprechend der kantonalen Vorgabe wird die Zuständigkeit für den Erlass des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements und der Bebauungspläne den Stimmberechtigten übertragen. Der Gemeinderat ist zuständig für die weiteren planerischen Aufgaben (Richtpläne, Gestaltungspläne), für den Erlass von Verordnungen und Richtlinien. Der Gemeinderat kann auch Fachpersonen und -gremien einsetzen, die ihn bei seinen Aufgaben beraten.
Art. 3 Qualität	Der neue Artikel Qualität bezweckt eine qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Anlagen. Die Formulierung entspricht weitestgehend dem Vorschlag im Muster-BZR des Kantons Luzerns.



Art. 4  
Qualitätssichernde Verfahren

Verschiedene BZR-Bestimmungen verlangen ein qualitätssicherndes Verfahren. Dieser Artikel regelt, welche Anforderungen an ein Qualitätssicherndes Verfahren gestellt werden.

## 7.2.2 ZONENBESTIMMUNGEN

### A Bauzonen

Art. 5  
Dorfkernzone A und B

Die bisherigen Dorfkerne werden neu definiert. Die Dorfkerne A und B definieren den engeren Dorfkern und die Dorfkerne B den äusseren Dorfkern. In der Dorfkerne A und B wird die Höhenregelung durch eine im Anhang des BZR festgelegte Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes geregelt. Zudem wird eine maximale Überbauungsziffer von 0.30 festgelegt. Die Dorfkerne A und B unterscheiden sich insofern, als dass in der Dorfkerne A eine maximale Gebäudelänge von 30 m und in der Dorfkerne B eine maximale Gebäudelänge von 25 m erlaubt ist. Zwecks Qualitätssicherung darf in der Dorfkerne A und B gemäss Absatz 3 nur aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens gebaut werden. Gemäss Absatz 4 kann der Gemeinderat aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens im Einzelfall abweichende Zonenbestimmungen bewilligen.

Art. 6  
Wohnzone A und B

Die Wohnzonen A und B dienen der Weiterentwicklung der Wohngebiete. Die in den Wohnzonen zulässige Nutzung nach Abs. 1 entspricht der Formulierung gemäss Muster-BZR. Die Wohnzone A und B unterscheiden sich ausschliesslich bezüglich ihrer Höhenbeschränkung. Abs. 2 legt die baupolizeiliche Masse fest. Festgelegt werden die max. Gesamthöhe, die max. Traufseitige Fassadenhöhe, eine max. Überbauungsziffer, eine mind. Überbauungsziffer sowie eine max. Gebäudelänge. Klein- und Anbauten wie zum Beispiel Garagen und Carports werden bei der Überbauungsziffer mitgerechnet. Um den Bau von Kleinbauten zu ermöglichen, ohne dass dabei nutzbare Wohnfläche verloren geht, wird für sie eine separate Überbauungsziffer geschaffen. Die ÜZ für Kleinbauten in den Wohnzonen beträgt 0.06 der anrechenbaren Grundstücksfläche, mindestens jedoch 30 m<sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche pro Parzelle. Zudem gibt es eine Regelung zur Dachneigung und in bezeichneten Gebieten im Anhang des BZR werden Vorschriften bezüglich der Firstrichtung getätigt.

Kleinere Parzellen sollen ebenfalls mit einem Wohngebäude gut überbaubar sein. Deshalb gilt für Parzellen bis 500 m<sup>2</sup> eine zulässige anrechenbare Gebäudefläche von 110 m<sup>2</sup>. Um missbräuchliche Nutzungsübertragungen zu verhindern, wird dies ausgeschlossen.

Art. 7  
Gebiete mit  
Spezialvorschriften

Die überlagernde Zone «Gebiete mit Spezialvorschriften» ist eine neu geschaffene Zone, die über einer anderen Bauzone überlagert. Sie dient der Sicherung des bestehenden Bauvolumens sowie eines durch einen Gestaltungsplan vorgesehenen Bauvolumens, welches nach Aufhebung der Gestaltungspläne aufrechterhalten wird. In der Zone Gebiete mit Spezialvorschriften gelten die Bestimmungen der Grundnutzung, jedoch wird anstelle einer Überbauungsziffer die maximale anrechenbare Gebäudefläche durch einen im Zonenplan definierten



Baubereich definiert. Zudem wird anstelle einer Gesamthöhe eine Höhenbeschränkung in Form einer Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes im Anhang des BZR definiert.

Ausserhalb der Baubereiche sollen Kleinbauten möglich sein, so dass Garagen oder Gartenhäuser realisiert werden können.

Art. 8  
Arbeitszone

Die in der Arbeitszone zulässige Nutzung nach Abs. 1 entspricht weitestgehend der Formulierung gemäss Muster-BZR mit dem Zusatz, dass reine Lagernutzungen unzulässig sind. Der Abs. 2 regelt die Erstellung von neuen Wohnungen in Arbeitszonen. Abs. 3 legt die baupolizeilichen Masse fest. Festgelegt werden die max. Gesamthöhe, die max. Fassadenhöhe, eine max. Überbauungsziffer sowie eine max. Dachneigung. Die Gebäudelänge wird im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen vom Gemeinderat festgelegt (Abs. 4). Im Einzelfall kann der Gemeinderat aus betrieblich notwendigen Gründen eine Erhöhung der Fassadenhöhen und der Gesamthöhen bewilligen (Abs. 5). Die Absätze 6 und 7 regeln die Handhabung mit thermischen Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Begrünung der Dachflächen.

Art. 9  
Zone für öffentliche Zwecke

Die Vorschriften der Zone für öffentliche Zwecke entsprechen sinngemäss denjenigen des kantonalen Musterreglements. Die Zweckbestimmungen zu den einzelnen Gebieten sind im Anhang abschliessend definiert. Aus redaktionellen Gründen werden die Zonenzwecke der einzelnen Zonen für öffentliche Zwecke im Anhang zum BZR aufgeführt.

Art. 10  
Kurzone

Die Kurzone dient Kur-, Erholungs-, und Freizeitzwecken sowie für touristische Zwecke. Neu wird pro Kurzone, soweit betrieblich bedingt, eine Wohnung mit ständigem Wohnsitz erlaubt. Zudem legt der Gemeinderat im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen die Ausnützung, Nutzung, Gestaltung, Geschosshöhe und Gebäudelänge fest. Ergänzend kommt hinzu, dass nur aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 4 gebaut werden darf.

Art. 11  
Sonderbauzone Bochsli

Die Bestimmungen zur Sonderbauzone Bochsli werden auf die neuen Begriffsdefinitionen gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Sie dient weiterhin ausschliesslich dem Bestand und der Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes. Zudem kann der Gemeinderat zur Qualitätssicherung ein Verfahren gemäss Art. 4 BZR verlangen.

Art. 12  
Sonderbauzone Matt mit  
Gestaltungsplanpflicht

Die Bestimmungen zur Sonderbauzone Matt werden auf die neuen Begriffsdefinitionen gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Sie dient weiterhin für Kur-, Kongress-, Kultur-, Schul- und Internatszwecke. Zudem kann der Gemeinderat bei baulichen Veränderungen und bei Anpassungen des Gestaltungsplanes zur Qualitätssicherung ein Verfahren gemäss Art. 4 BZR verlangen.





Art. 13 Grünzone A	Die Grünzone A dient der Freihaltung von Waldrändern im Siedlungsgebiet. Sie ersetzt die heute überlagernde Grünzone B. In der Grünzone A sind keine Hochbauten gestattet (ausgenommen Bestand und Ersatz bestehender Bauten im Unterabstand zum Wald). Die Nutzung als Garten, Park oder für landwirtschaftliche Zwecke ist gestattet. Anlagen und Einrichtungen, die diesen Nutzungsbestimmungen entsprechen, sind bewilligungsfähig.
Art. 14 Grünzone B	Die Grünzone B dient der Freihaltung im Siedlungsgebiet. Sie ersetzt die bisherige Grünzone A. Die möglichen Nutzungen wurden sinngemäss aus dem bisherigen BZR übernommen.
Art. 15 Grünzone Gewässerraum	Die Grünzone Gewässerraum ist ein neuer Zonentyp, welcher einer anderen Zone überlagert ist. Sie dient der Festlegung des Gewässerraums entlang der Fliessgewässer und der stehenden Gewässer (Abs. 1) innerhalb der Bauzone. Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Das heisst, die von der Grünzone Gewässerraum überlagerten Grundstücksflächen innerhalb der Bauzone gelten als anrechenbare Grundstücksfläche (Abs. 2). Die Nutzung richtet sich nach Artikel 41c GSchV (Abs. 3).
Art. 16 Verkehrszone	Neu werden alle Strassenflächen der Verkehrszone zugeteilt (Abs. 1). Bei dieser handelt es sich um eine Bauzone. Es gilt die Art und das Mass der Nutzung entsprechend der Strassengesetzgebung (Abs. 2).
Art. 17 Zwischennutzung	Der Artikel Zwischennutzung regelt eine zeitlich befristete bestimmte Zwischennutzung für leerstehende Gebäude. Die Zwischennutzungen können von den Zonenbestimmungen abweichen, dürfen jedoch keine erhöhten Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben. Zudem kann der Gemeinderat von den Zwischennutzern ein Konzept verlangen, dass die Auswirkungen aufzuzeigen hat.
<h2>B Nichtbauzonen</h2>	
Art. 18 Landwirtschaftszone	Der Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen.
Art. 19 Übriges Gebiet A	Das «Übrige Gebiet A» (§ 56 Abs. 1 lit. a PBG: «Land, das keiner Nutzung zugewiesen werden kann») umfasst die Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen.
Art. 20 Freihaltezone A	Die Freihaltezone A dient der Freihaltung der Ski-Loipe im regionalen Erholungsraum Eigenthal. Bei diesem Artikel wurde lediglich die Benennung von Freihaltezone B auf Freihaltezone A verändert, da in der Ortsplanungsrevision die bisherige Freihaltezone A entfällt.



Art. 21  
Freihaltezone Gewässer-  
raum

Die Freihaltezone Gewässerraum dient zur Sicherung des Gewässerraumes ausserhalb der Bauzone gemäss Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes. Sie ist ein neuer Zonentyp, welcher einer anderen Zone überlagert ist.

Art. 22 - 26  
Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen im Zonenplan beschränken sich auf die Bauzonen; sie umfassen Gebiete, welche nur mit sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen. Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor. Die Gefahrenzonen wurden unverändert aus dem bisherigen BZR übernommen.

## C Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 27  
Naturschutzzone

Die Bestimmungen zur Naturschutzzone werden unverändert aus dem bisherigen BZR übernommen.

Art. 28 – 29  
Landschaftsschutzzone I  
und II

Die Bestimmungen zur Landschaftsschutzzone I und II werden materiell unverändert aus dem bisherigen BZR übernommen.

Art. 30  
Schutzzone Geomorpholo-  
gie

Die Bestimmungen zur Schutzzone Geomorphologie werden materiell unverändert aus dem bisherigen BZR übernommen.

Art. 31  
Naturobjekte

Die Bestimmungen zu den Naturobjekten wurden weitestgehend vom Musterreglement des Kantons Luzern übernommen. Mit der Ergänzung (Abs. 4), dass markante Einzelbäume geschützt sind und nur aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) unter Genehmigung vom Gemeinderat beseitigt werden dürfen. Es ist zudem ein Mindestabstand von 6.0 m bei Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen gegenüber Hecken, Feldgehölze, Uferbestockung, markanten Einzelbäumen, Baumreihen und Baumgruppen einzuhalten. Verkehrsanlagen können bis zu einem Abstand von 3.0 m bewilligt werden (Abs. 3).

Art. 32  
Kulturdenkmäler

Die Bestimmungen zu den Kulturdenkmälern wird materiell unverändert aus dem bisherigen BZR übernommen und entspricht den Vorgaben des Musterreglements des Kantons Luzern.

Art. 33  
Archäologische Fundstellen

Dieser Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen. Die archäologischen Fundstellen werden weiterhin orientierend im Zonenplan dargestellt.



## D Sondernutzungsplanung

Art. 34  
Gestaltungsplanpflicht und  
Minimalfläche Gestaltungs-  
plan

Dieser Artikel regelt die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan abgewichen werden kann, sowie die im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht. Die Minimalflächen wurden unverändert aus dem bisherigen BZR übernommen.

### 7.2.3 BAUVORSCHRIFTEN

## E Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 35  
Terrainveränderungen,  
Stützmauern

Für Terrainveränderungen wie Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen ergibt sich die Baubewilligungspflicht abschliessend aus dem kantonalen Recht: Ausserhalb der Bauzone sind Terrainveränderungen generell bewilligungspflichtig. Lediglich Terrainveränderungen innerhalb der Bauzone, welche eine Höhe von 1.5 Metern ab massgebendem Terrain und eine Kubatur von 150 m<sup>3</sup> nicht überschreiten, sind von der Bewilligungspflicht ausgenommen (§ 54 Abs. 2 Bst. i PBV). Der Artikel Terrainveränderungen, Stützmauern hält als Grundsatz fest, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum zu beschränken sind (Abs. 1). Aus Gründen des Ortsbildschutzes reduziert sich bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m die zulässige Fassadenhöhe am entsprechenden Punkt um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung. Von dieser Regelung ausgenommen sind Einstellhallen- Zufahrten bis zu einer Breite von max. 6.0 m und einer Höhe von max. 3.0 m sowie Hauszugänge bis zu einer Breite von max. 3.0 m. Absatz 4 regelt den Umgang mit Stützkonstruktionen, Einfriedungen und Mauern. Im Unterschied zum bisherigen BZR dürfen neu Stützkonstruktionen, Einfriedungen und Mauern gemessen ab massgebenden oder tiefergelegten Terrain max. 2.0 m hoch sein.

Art. 36  
Dachgestaltung

Viele Bestimmungen dieses Artikels im bisherigen BZR entfallen aufgrund der neuen Messweisen (Gesamthöhe, ÜZ). Im Übrigen wird neu die vorgeschriebene Dachneigung in den verschiedenen Zonentypen geregelt. Im Artikel Dachgestaltung werden nur noch Dachaufbauten (Lukarnen) und Dacheinschnitte geregelt. Sie dürfen in ihrer gesamten Länge 40% der zugordneten Fassadenlänge nicht übersteigen.

Art. 37  
Farbkonzept

Die Bestimmungen zum Farbkonzept werden materiell unverändert aus dem bisherigen BZR übernommen.

Art. 38  
Ökologisches Bauen

Dieser neu geschaffene Artikel spricht eine Empfehlung zur Fassadengestaltung sowie zur Konstruktion aus. Aus ökologischen Gründen wird empfohlen, bei der Fassadengestaltung regionales oder Schweizer Holz zu verwenden und Bauten in Holzkonstruktion (regionales oder Schweizer Holz) zu erstellen. Für das Erstellen einer Baute in Holzkonstruktion (regionales oder Schweizer Holz) gewährt die Gemeinde einen ÜZ- Bonus von 5%.

Art. 39  
Bepflanzung

Im bisherigen BZR fehlt eine allgemeine Vorschrift zur Bepflanzung. Dieser Artikel wurde weitestgehend vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen. Er ermächtigt die Gemeinde, bei der Baubewilligung Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu verlangen. Zudem ist das Anlegen von Steingärten auf ein Minimum zu reduzieren.



Bilder: Beispiel Steingärten

Art. 40  
Gestaltung des Siedlungs-  
randes

Dieser Artikel wurde weitestgehend vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen. Er regelt die Übergänge vom Siedlungs- zum Nichtsiedlungsgebiet. Der Aussenraum ist besonders sorgfältig zu gestalten. Zudem sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen erlaubt.

Art. 41  
Reklamen

Die Bestimmungen zu dem Anbringen von Reklamen wird weitestgehend unverändert aus dem bisherigen BZR übernommen. Reklamen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Neu wird dem Artikel der Absatz 3 hinzugefügt, welcher besagt, dass in der Landwirtschaftszone keine Reklameanschlagstellen zulässig sind.

Art. 42  
Ablagerungen von unver-  
schmutztem Aushub

Die Bestimmungen zu den Ablagerungen von unverschmutztem Aushub wurde unverändert aus dem bisherigen BZR übernommen.

Art. 43  
Antennenanlagen

Die Bestimmung zu den Antennenanlagen wurde unverändert aus dem bisherigen BZR übernommen.

## F Gesundheit

Art. 44  
Baubewilligungen in lärmbe-  
lasteten Gebieten

Dieser Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen. Er regelt die Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten.

## G Erschliessung

Art. 45  
Abstellflächen für Fahrzeuge

Die Anzahl Abstellplätze berechnet sich nach wie vor auf Basis der Anzahl Wohneinheiten. Abstellflächen für alle anderen Nutzungen werden neu im Anhang des BZR festgelegt. Sie



berechnen sich anhand der Anzahl Beschäftigten und unterscheiden sich je nach Nutzungsart (Büros, Lagerräume, Läden etc.). Der Gemeinderat kann aufgrund von Lage, Topographie und der spezifischen Nutzung von der Anzahl Abstellplätze für Arbeitsplätze und Dienstleistungen abweichen. Diese Regelung gilt auch für die Anzahl Abstellplätze von Wohnungen in den Dorfkernzonen.

Art. 46  
Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container

Für Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container sind die Richtlinien des zuständigen Abfallverbandes zu berücksichtigen. In Zusammenarbeit mit dem zuständigen Abfallverband legt der Gemeinderat Standort, Grösse und Gestaltung der Abstellplätze fest (Abs. 1 und 2). Zudem ist der Gemeinderat ermächtigt, die Anschaffung von Containern oder Unterflurcontainern bei grösseren geplanten oder bestehenden Überbauungen zu verlangen.

Art. 47  
Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen

Die Bestimmung zu Einstellräumen für Fahrräder und Kinderwagen wird materiell unverändert aus dem bisherigen BZR übernommen.

Art. 48  
Strassenabstände

Neu werden die Mindestabstände zu oberirdischen Bauten und Anlagen unterteilt in Abstände zu Kantonsstrassen, Gemeindestrassen 1. + 2. Klasse, Gemeindestrassen 3. Klasse, Güterstrassen, Privatstrassen und zu Wegen. Hier wird von Artikel § 84 Abs. 5 Strassengesetz (StrG) Gebrauch gemacht und die Mindestabstände auf das Minimum reduziert.

Art. 49  
Strassenbeleuchtung

Die Bestimmungen zu der Strassenbeleuchtung werden materiell unverändert aus dem bisherigen BZR übernommen.

Art. 50  
Ersatzabgaben für Parkplätze

Die Bestimmungen zu den Ersatzabgaben für Parkplätze werden materiell unverändert aus dem bisherigen BZR übernommen.

## H Energie

Art. 51  
Energie

Neu wird im BZR die Thematik Energie geregelt. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie wirtschaftlich genutzt werden können. Zudem soll bei Erneuerung von bestehenden Bauten und bei Neubeuten geprüft werden, ob sie an ein Fernwärmenetz angeschlossen werden können.

## I Nachhaltigkeit

Art. 52  
Nachhaltigkeit

Dieser neu geschaffene Artikel zielt auf eine nachhaltige Bebauung ab.



## 7.2.4 GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 53  
Gebühren

Der Artikel zu den Gebühren wird auf Grundlage des Muster-BZR überarbeitet. Künftig werden die Gebühren für amtliche Kosten von Entscheiden und übrige Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben grundsätzlich nach Aufwand in Rechnung gestellt (Mindestbetrag Fr. 100.-). Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz ihrer Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrollen. Die massgebenden Stundenansätze legt der Gemeinderat im Gebührenreglement fest. Zusätzlich als Basis zu den Aufwendungen erhebt der Gemeinderat von den Gesuchstellern für die Prüfung und Beurteilung der Baugesuche eine Gebühr, die sich aufgrund der vor-gesehenen Baukosten ergibt. Darüber hinaus sind die Gebühren und Auslagen vom Verursacher zu tragen. Ausserdem kann der Gemeinderat zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

Art. 54  
Strafbestimmungen

Dieser Artikel wurde vom Musterreglement BZR des Kantons Luzern übernommen.

Art. 55  
Übergangsbestimmung für  
altrechtliche Sondernut-  
zungspläne

Neu ist eine Übergangsbestimmung vorhanden, die aufführt, welche Gestaltungspläne nicht nach den weiter geltenden älteren Bestimmungen gemäss Anhang PBG fertiggestellt werden, sondern nach den Bestimmungen des totalrevidierten PBG.

Art. 56  
Aufhebung von Gestaltungs-  
plänen

Gestaltungspläne, die über das Ortsplanungsverfahren aufgehoben werden, sind hier aufgeführt.

Art. 57  
Inkrafttreten

Das Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

## 7.2.5 ANHÄNGE

Das BZR enthält neu folgende Anhänge (vgl. dazu die obenstehenden Erläuterungen zu den jeweiligen BZR-Artikeln):

- Anhang 1: Zonen für öffentliche Zwecke
- Anhang 2: Gebiete mit Firstrichtungsvorschriften
- Anhang 3: Erläuternde Skizzen
- Anhang 4: Gebiete mit Spezialvorschriften: Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes
- Anhang 5: Abstellplätze für Fahrzeuge



## 8. UMGANG MIT BESTEHENDEN GESTALTUNGSPLÄNEN

Die bestehenden Gestaltungspläne basieren auf dem alten PBG und enthalten in der Regel Bestimmungen zur Ausnützungsziffer bzw. zu den anrechenbaren Geschossflächen und Geschossen. Mit der Abschaffung der Ausnützungsziffer gemäss revidierten PBG haben sich die Verhältnisse erheblich geändert. Gemäss § 22 Abs. 1 PBG ist dies ein Grund, welcher eine Überprüfung und Anpassung oder Aufhebung dieser altrechtlichen Gestaltungspläne erfordert.

Daher wurden alle bestehenden Gestaltungspläne im Rahmen der Ortsplanungsrevision überprüft. Für alle bestehenden Gestaltungspläne ergeben sich folgende Handlungsmöglichkeiten:

- Erhaltung des Gestaltungsplanes, Fertigstellung nach den Bestimmungen des totalrevidierten PBG.
- Ersatzlose Aufhebung: es gilt die Regelbauweise gemäss Bau- und Zonenordnung.
- Aufhebung und direkte Überführung in eine Zone, welche definierte Baubereiche und Höhenkoten vorschreibt.

### 8.1 ÜBERPRÜFUNG DER GESTALTUNGSPLÄNE

Die Überprüfung der Gestaltungspläne hat ergeben, dass alle in der Gemeinde Schwarzenberg vorhandenen Gestaltungspläne grossmehrheitlich vollständig realisiert sind. Insgesamt besitzt die Gemeinde 12 Gestaltungspläne. Mit der Ortsplanungsrevision werden 11 Gestaltungspläne aufgehoben.

- Ausschliesslich der Gestaltungsplan Bildungszentrum Matt vom 21.12.2017 wird erhalten, da bei diesem Gestaltungsplan erst vor kurzem (21.02.2019) eine Teiländerung stattgefunden hat und das Gebiet weiterhin einer Gestaltungsplanpflicht unterliegt.

Folgende Gestaltungspläne sollen mit der Ortsplanungsrevision gestützt auf § 22 Abs. 3 PBG ersatzlos aufgehoben werden. Es gilt die Regelbauweise gemäss Bau- und Zonenordnung:

- Gestaltungsplan Ennenmatt MHF vom 06.04.2006
- Gestaltungsplan Ennenmatt vom 18.09.2000
- Gestaltungsplan Ennenmatt 3 vom 02.07.2009

- Gestaltungsplan Ennenmatt Grundstück 1148 vom 21.06.2017
- Gestaltungsplan Waldruh vom 18.07.2013
- Gestaltungsplan Dorfrain vom 21.02.2008
- Gestaltungsplan Heiterbühl vom 08.06.2004
- Gestaltungsplan Panoramastrasse vom 30.08.2006
- Gestaltungsplan Ennenmatt vom 22.04.1993

Nachfolgende Gestaltungspläne sollen mit der Ortsplanungsrevision gestützt auf § 22 Abs. 3 PBG aufgehoben werden. Dabei werden einzelne Parzellen / Gebiete mit der neu geschaffenen Zone « Gebiete mit Spezialvorschriften» überlagert, um ihre gewünschte Qualität und Entwicklung zu sichern. In der Zone Gebiete mit Spezialvorschriften gelten die Bestimmungen der Grundnutzung. Jedoch wird anstelle der Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung ein auf die aufgehobenen Gestaltungspläne massgeschneiderter Baubereich definiert. Zudem wird anstelle der Gesamthöhe gemäss Grundnutzung eine Höhenbeschränkung «Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes» im Anhang des BZR für jeden Baubereich definiert.

- Gestaltungsplan Ennenmatt 2 vom 09.08.2007



Bilder: links: Ausschnitt Gestaltungsplan; rechts: Ausschnitt Anhang revidiertes BZR





- Gestaltungsplan Försterhaus Heiterbühl vom 19.07.2018



Bilder: links: Ausschnitt Gestaltungsplan; rechts: Ausschnitt Anhang revidiertes BZR



## 9. BAUZONENKAPAZITÄT UND BEDARFSNACHWEIS (LUBAT)

Für die Abschätzung der theoretischen Einwohnerkapazität stellt die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) eine Excel-Anwendung zur Verfügung; das sogenannte LUBAT «Luzerner Bauzonen-Analyse-Tool». Die als Grundlage dienende Karte (unüberbaute Bauzonen der Gemeinde Schwarzenberg) wurde von der Dienststelle rawi überarbeitet und zugestellt. Dementsprechend wird das LUBAT ausgefüllt und die Abschätzung der Einwohnerkapazität ermittelt (In Bearbeitung beim Kanton).

## 10. WEITERE PLANUNGSINSTRUMENTE

### 10.1 FUSSWEGRICHTPLAN

Der kommunale «Erschliessungsrichtplan: Teil öffentliche Fusswege» (gemäss § 1 WegG), zeigt und sichert für die Gemeinde Schwarzenberg die bestehenden und geplanten Fussverbindungen. Er besteht aus zwei Teilplänen: Teilplan Dorf + Lifelen und Teilplan Eigenthal. Am 14. Dezember 2011 wurden diese Erschliessungsrichtpläne vom Gemeinderat beschlossen. In Folge der Ortsplanungsrevision wurden diese Erschliessungsrichtpläne auf ihre Übereinstimmung geprüft. Die Überprüfung ergab keine Änderungen für die Erschliessungsrichtpläne Teil öffentliche Fusswege Teilplan Dorf + Lifelen und Teilplan Eigenthal.



# 11. RAUMPLANERISCHE WÜRDIGUNG

Die vorliegende Ortsplanung ermöglicht eine ausgewogene und qualitätsvolle Weiterentwicklung von Schwarzenberg.

Die Planungsinstrumente sind auf die Gemeinde Schwarzenberg ausgerichtet und stimmen sowohl mit den Vorstellungen des Kantonalen Richtplans als auch mit dem Siedlungsleitbild von Schwarzenberg weitgehend überein.

Eine sorgfältige Ortsanalyse hat abweichende Resultate – im Vergleich zu den kantonalen Vorgaben – bei den Rückzonungsflächen ergeben. Die Gemeinde erhofft sich, mit diesem raumplanerisch ausgewogenen Lösungsvorschlag, mit dem Kanton einen Konsens zu finden.

Sämtliche Planungsmassnahmen sind zweckmässig und verbessern die Lebens- und Siedlungsqualität von Schwarzenberg.

Der Gemeinderat Schwarzenberg ersucht daher das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern der Revision der Ortsplanung zuzustimmen.



# ANHANG



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

## Departementssekretariat

Bahnhofstrasse 15  
6002 Luzern  
Telefon 041- 228 51 55  
Telefax 041- 210 65 73  
buwd@lu.ch  
www.lu.ch

## RICHTLINIE

### Waldabstand innerhalb der Bauzonen

Diese Richtlinie ist vom Departementvorsteher am heutigen BUWD-R für gültig erklärt worden.

#### 1 Allgemeines

Nach Bundesrecht haben die Kantone einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vorzuschreiben (Art. 17 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald). Der Waldabstand ist im kantonalen Recht im Planungs- und Baugesetz (PBG) geregelt. Danach haben Bauten und Anlagen in der Regel einen Abstand von 20 m zum Waldrand einzuhalten (§ 136 Abs. 2 PBG). Über die Bewilligung von Ausnahmen bis minimal 15 m Waldabstand für Wohn- und Arbeitsräume sowie 10 m für übrige Bauten und Anlagen entscheidet die Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der Wohnhygiene, der Sicherheit und der Erhaltung des Waldes und seiner Funktionen (§ 136 Abs 3 PBG).

Dabei handelt es sich nicht um eine Ausnahmewilligung, sondern um eine Sonderbewilligung. Der Gesuchsteller hat deshalb einen Anspruch auf Gewährung einer Ausnahme, wenn keine der im Gesetz genannten öffentlichen Interessen entgegen stehen. Wenn das Gesetz eine Ausnahme vom ordentlichen Waldabstand grundsätzlich ermöglicht (§ 136 Abs. 3 und § 178 PBG), trägt die Beweislast für entgegen stehende öffentliche Interessen die Behörde, welche die Verweigerung einer Ausnahme im konkreten Fall zu begründen hat und nicht bloss auf die allgemeinen Voraussetzungen verweisen kann. In den anderen Fällen (insb. Ziff. IV) trägt der Gesuchsteller die Beweislast, dass er die Baute nur mit Unterschreitung des Waldabstandes erstellen kann.

Bei der Auslegung des öffentlichen Interesses besteht ein Ermessen, das die Behörde unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls auszuüben hat. Das Interesse an der Walderhaltung ist somit nicht schon im vorneherein immer ein entgegen stehendes öffentliches Interesse. Es besteht insbesondere auch ein öffentliches Interesse an der haushälterischen Nutzung von eingezontem Bauland. Das Interesse an der zonenkonformen Nutzung eines Grundstücks ist deshalb entsprechend zu gewichten und in die Interessenabwägung einzubeziehen.

#### 2 Zuständigkeiten

Innerhalb der Bauzonen ist eine Koordination mit einem Baubewilligungsentscheid des Gemeinderats erforderlich, weshalb die Dienststelle rawi formell für den Erlass des waldrrechtlichen Entscheids zuständig ist (§ 192a Abs. 5 PBG i.V.m. § 64 Abs. 3b PBV). Die materielle Prüfung der Bewilligungsvoraussetzungen obliegt der Dienststelle lawa (§ 136 Abs. 3 und 4 PBG). Da innerhalb der Bauzone ein raumplanungsrechtlicher Entscheid der Dienststelle rawi entfällt, kommt das Bereinigungsverfahren nach § 65 Abs. 3 PBV mit formellem Entscheid des Departements nicht zur Anwendung. Über Ausnahmen im Sinne von § 136 Abs. 3 PBG entscheidet der Gemeinderat, nachdem er eine Stellungnahme der Dienststelle lawa eingeholt hat.



Ausserhalb der Bauzonen sind verschiedene kantonale Entscheide zu koordinieren. Bei Unstimmigkeiten kommt hier in gewissen Fällen auch das Bereinigungsverfahren nach § 65 Abs. 3 PBV zu Anwendung.

Dennoch ist mit dieser Aktennotiz für das BUWD eine einheitliche Regelung zu treffen, damit die verschiedenen Dienststellen in vergleichbaren Fällen eine gleiche Praxis einhalten.

### **3 Umbauten und angemessene Erweiterungen im Rahmen der Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen (§ 178 Abs. 2 PBG)**

#### **3.1 § 178 PBG**

<sup>1</sup> In Bauzonen dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, erhalten und zeitgemäss erneuert werden.

<sup>2</sup> Sie dürfen zudem umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn

- a. dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und
- b. keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

#### **3.2 Angemessene Erweiterung**

- maximal Erhöhung um ein Geschoss, sofern die Vorschriften der entsprechenden Zone (Geschossigkeit, Gebäudehöhe) eingehalten werden.
- Anbauten dürfen höchstens 1/3 der Grundfläche der bestandesgarantierten Baute ausmachen.

#### **3.3 Wesentliche Verstärkung der Rechtswidrigkeit**

- Keine weitere Verkleinerung des Waldabstandes.
- Keine Erweiterung parallel zum bereits stark unterschrittenen Waldabstand (10 – 0 m).

#### **3.4 Prüfung der entgegenstehenden überwiegenden öffentlichen Interessen**

Einer Erweiterung dürfen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen stehen. Dabei handelt es sich um Interessen der Sicherheit, Wohnhygiene und Erhaltung des Waldes und seiner Funktionen. Dabei gilt: Je näher die rechtswidrige Baute am Waldrand steht, desto gewichtiger sind die öffentlichen Interessen. Im Hinblick auf die Besonnung und Sicherheit sind die Lage (Expositionen N/S/W/O), die Höhe und die Topographie (abfallend oder aufsteigend) des Waldes zu berücksichtigen.

Folgende grobe Abstufungen können in der Regel unter Berücksichtigung der vorgenannten Voraussetzungen und den einleitenden Überlegungen vorgenommen werden:

- 20 – 15 m: Die Ausnahmegewilligung für alle Bauten und Anlagen kann grundsätzlich erteilt werden.  
Ausnahme: steil aufsteigender Wald bei Wohn- und Arbeitsräumen.
- 15 – 10 m: Aufstockung/Ausbauten von Wohn- und Arbeitsräumen grundsätzlich möglich.  
Ausnahmen: aufsteigender Wald oder Wald stockt im Süden.  
Bei den übrigen Bauten und Anlagen kann grundsätzlich eine Ausnahmegewilligung erteilt werden.
- 10 – 5 m: In diesem Bereich ist insbesondere bei Wohn- und Arbeitsräumen eine sorgfältige Interessenabwägung vorzunehmen.
- 5 – 0 m: Hier sind nur Substanzerhaltungen möglich.



#### **4 Neubauten und Erweiterungen ausserhalb der Bestandesgarantie**

Bei dieser Fallgruppe handelt es sich um Neubauten und um Erweiterungen, die nicht mehr bestandesgarantiert sind (z.B. Erhöhung um mehr als ein Geschoss oder Erweiterung um mehr als 1/3 der bestandesgarantierten Grundfläche). Bauten im Unterabstand von weniger als 10 bzw. 15 m zum Wald sind grundsätzlich nicht bewilligungsfähig, da sie die Voraussetzung für eine Rodungsbewilligung analog erfüllen müssten (§ 136 Abs. 4 PBG). Dies sind nach Art. 5 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) vom 4. Oktober 1991 u.a.:

##### **4.1 Wichtige Gründe**

Eine Ausnahme ist bei ausgesprochenen Härtefällen möglich, wo ein Grundstück in der Bauzone anderswie nicht oder nicht zweckmässig überbaut werden könnte. Es besteht ein öffentliches Interesse an der haushälterischen Nutzung von Bauland, weshalb die Nutzung und Überbauung von eingezontem Land grundsätzlich möglich sein muss.

Im Rodungsrecht des Bundes ist das Bauen im privaten Bereich grundsätzlich kein wichtiger Grund. Waldabstandsvorschriften sind aber kantonales Recht und sind in diesem Sinn auszulegen. Danach sind in diesem Bereich auch die öffentlichen und privaten Interessen an einer haushälterischen Nutzung des Bodens zu beachten. Daher sollen z.B. Baulücken im mehrheitlich überbauten Gebiet überbaut werden können, sofern der durchschnittliche Waldabstand der bereits bestehenden Bauten nicht unterschritten wird. Mögliche Probleme im nicht bereits überbauten Gebiet sind frühzeitig in einem Gestaltungsplanverfahren zu lösen.

In jedem Fall sind die einleitenden Abwägungen zu treffen. Insbesondere sind Aufstockungen von mehrstöckigen Häusern möglich, wenn aufgrund der Lage der Aufstockung zum Wald eine Erhöhung des Sicherheitsrisikos ausgeschlossen werden kann.

##### **4.2 Standortgebundenheit**

Der Neubau bzw. die massive Erweiterung ist auf diesen Standort angewiesen bzw. eine andere Lösung (z.B. Verschieben des Baukörpers vom Waldrand weg) ist nicht zweckmässig.

#### **5 Kleinbauten und -anlagen und Kleinstbauten und -anlagen**

Baubewilligungspflichtige Kleinbauten und -anlagen haben grundsätzlich einen Waldabstand von 10 m einzuhalten. Kleinstbauten und -anlagen von geringen Dimensionen (Spielgeräte, Gartencheminée, Mauern und Einfriedungen unter 1.5 m Höhe, kleinere Terrainveränderungen usw.) können bis 5 m Waldabstand realisiert werden. Der hochgradig geschützte und für die Waldbewirtschaftung wichtige Waldsaumbereich zwischen 5 und 0 m Waldabstand soll hingegen in der Regel nicht tangiert werden. Ausnahmsweise kann aus besonderen Gründen eine Bewilligung erteilt werden.